

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Zánik nájmu bytu
Tenancy expiration

Konzultant: Doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Zpracovatel: Mgr. Pavlína Čermáková

Březen 2011

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, za použití pramenů a literatury v ní uvedených a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

.....

Mgr. Pavlína Čermáková

Poděkování

Děkuji Doc. JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné vedení a připomínky při vypracování této rigorózní práce.

Abstrakt

Téma této práce je zaměřeno na institut občanského práva, a to zánik nájmu bytu. Cílem práce je především seznámení s danou tematikou a vyjasnění jednotlivých institutů zániku nájmu bytu a dalších pojmů s tímto související, především na základě zákonů, závěrů právní teorie a právní praxe, a to kompilační metodou.

Úvod práce je věnován nájmu bytu, jakožto institutu, který je v našem právním řádu koncipován jako nájem chráněný. V této souvislosti je dále zmíněna nájemní smlouva, jako jeden z nejčastějších důvodů zakládající právo na bydlení, osvětlení pojmu bytu a dalších institutů, na základě kterých vzniká nájem bytu. Stěžejním tématem práce je zánik nájmu bytu a s tím související zajištění bytových náhrad. V dalších částech práce je tedy obsaženo pojednání o obecných způsobech zániku nájmu bytu, které vyplývají z obecných ustanovení občanského zákoníku o nájmu, ale i o speciálních způsobech zániku nájmu bytu, především výpovědí. Zhodnocena je i navrhovaná novela občanského zákoníku, jejímž hlavním cílem by mělo být rozšíření autonomie vůle stran nájemního vztahu a zároveň posílení dispozičních oprávnění pronajímatele. Závěr práce je pak věnován zhodnocení současného právního stavu zániku nájmu bytu a nastínění možného budoucího vývoje tohoto institutu.

Abstract

The topic of this thesis focuses on the institute of civil law, namely tenancy expiration. The aim of this work is getting acquainted with this issue and clarifying the separate institutes of tenancy expiration and other concerning notions, particularly on the basis of acts, legal theory conclusions and judicial practice with help of the compilation method.

The thesis introduction is dedicated to tenancy as an institute which is in our law system conceived as a protected one. In this circumstance, also tenancy contract is mentioned here as one of the most common reasons establishing the right to housing, explanation of the notion lodging and of other institutes on the basis of which tenancy origins. The key point of the thesis is tenancy expiration and connected procurement of lodging replacement. In the next parts of the thesis, a discourse follows regarding the general forms of tenancy expiration which result from the general provisions of the Civil Code concerning tenancy, but also concerning special forms of tenancy expirations, mainly eviction. The proposed amendment to the Civil Code is evaluated here, whose aim should be to widen the autonomy of the will of tenancy relation parts and at the same time to reinforce the lessor's disposition authority. The thesis conclusion is dedicated to the evaluation of the contemporary legal situation of the tenancy expiration and the outlook of the possible future development of this institute.

Obsah

1. ÚVOD	8
2. NÁJEM BYTU.....	11
2.1. Pojem bytu	13
2.2. Nájemní smlouva	15
2.3. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	17
3. ZÁNÍK NÁJMU BYTU.....	19
3.1. Dohoda	20
3.2. Uplynutí doby.....	21
3.3. Jiné způsoby zániku nájmu.....	24
3.3.1. Zánik nájmu bytu v důsledku přechodu nájmu.....	25
3.3.2. Zánik nájmu bytu v důsledku smrti nájemce a pronajímatele..	26
3.3.3. Zánik nájmu bytu splynutím.....	27
3.3.4. Zánik nájmu bytu narovnáním	27
3.3.5. Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy	28
3.3.6. Zánik nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění.....	30
3.3.7. Zánik nájmu bytu v důsledku výměny bytu	31
3.4. Výpověď nájemce	32
3.5. Výpověď pronajímatele	32
3.5.1. Subjekty výpovědi	34
3.5.2. Náležitosti výpovědi.....	35
3.5.3. Rozpor s dobrými mravy	45
3.6. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu – výpovědní důvody 47	
3.6.1. Porušení dobrých mravů v domě.....	48
3.6.2. Porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu	54
3.6.3. Nájemce má dva nebo více bytů.....	62
3.6.4. Neužívání bytu nájemcem	64
3.6.5. Byt zvláštního určení.....	66
3.7. Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu – výpovědní důvody .69	
3.7.1. Pronajímatel potřebuje byt pro sebe a další osoby.....	70
3.7.2. Pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce	74
3.7.3. Byt nelze užívat z důvodů oprav	78
3.7.4. Souvislost bytu s obchodem či jinou podnikatelskou činností .81	
3.8. Stěhovací náklady a další sankce za zneužití účelu výpovědi pronajímatelem	85
4. BYTOVÉ NÁHRADY	89
4.1. Náhradní byt.....	92
4.2. Náhradní ubytování	94
4.4. Povinnost nájemce vyklidit byt	98
4.5. Dobré mravy a bytové náhrady	100

4.6. Právo na bydlení	101
5. NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU VE VZTAHU K NÁJMU BYTU A JEHO ZÁNIKU	104
6. ZÁVĚR.....	111
7. SUMMARY	114
8. SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ	117

1. Úvod

Tato rigorózní práce se zabývá poměrně rozsáhlým a mohu říci, že i v určitých situacích složitým institutem občanského práva, a to zánikem nájmu bytu.

Otázku zániku nájmu bytu považuji za aktuální problematiku, která se neustále vyvíjí, a to jak s ohledem na vývoj právní úpravy, tak i na společenský vývoj. Domnívám se tedy, že toto téma je, ale i v budoucnu jistě bude stále „ožehavým“ tématem, ať již důvodu „nerovnosti“ postavení subjektů nájemního vztahu, tj. pronajímatele a nájemce v rámci soukromého práva, či z důvodu možnosti řady výkladových problémů a dvojsmyslů současné platné právní úpravy týkající se tohoto tématu. Je to také důvod, pro který jsem se rozhodla práci na dané téma vypracovat.

Má práce je postavena na kompilační metodě a jejím hlavním cílem je vyhledání toho nejpodstatnějšího z této problematiky, seznámení s danou tematikou a v neposlední řadě vyjasnění jednotlivých institutů zániku nájmu bytu a dalších pojmů s tímto související, to vše na základě výkladu zákona, závěrů právní teorie, jakož i závěrů soudní judikatury, která dotváří zákonný text.

Úvod této práce je věnován institutu nájmu bytu, který lze označit za nejrozšířenější právní důvod bydlení. Právo na bydlení jako uspokojování základní lidské potřeby není Listinou základních práv a svobod zahrnuto mezi základní sociální práva, je zde pouze zmíněna nedotknutelnost obydlí. Avšak ochranu tohoto práva můžeme nalézt v mnoha mezinárodních smlouvách, jimiž je Česká republika vázána na základě jejich ratifikace. Zmínila bych např. Úmluvu o ochraně lidských práv a svobod, která ve svém čl. 8 zaručuje každému mj. i právo, aby jeho obydlí bylo šetřeno.¹ Dále je namístě zmínit i Evropskou sociální chartu, která právo na bydlení

¹ Amadeus V., Mezinárodní dokumenty o lidských právech, Praha, Linde Praha, a.s., 2000, str. 385

explicitně zakotvuje. Ratifikací těchto mezinárodních smluv tak bylo do českého právního řádu zakotveno i právo na bydlení. Při ochraně tohoto práva má bezesporu významnou roli stát, který je odpovědný za to, aby každý jeho občan měl možnost bydlet a žít v přiměřených životních podmínkách.

Nejčastějším důvodem zakládajícím právo bydlení je nájemní smlouva. Pojednání o tomto institutu, osvětlení pojmu byt, jakož i dalších institutů, na základě kterých vzniká nájem bytu, jsou obsaženy právě v úvodu této práce. Nájem bytu, jenž slouží k uspokojení a zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb, potřeby bydlení, je v našem právním řádu koncipován jako nájem chráněný. Tato ochrana konkrétně spočívá v tom, že pronajímatel je zákonem omezen ve výkonu svého vlastnického práva k bytu, a to především ve vztahu k zániku nájmu, jakož i povinností zajištění bytových náhrad.

Právě zánik nájmu bytu je stěžejním tématem této práce. V další kapitole jsou tak uvedeny jednak obecné způsoby zániku nájmu bytu, vyplývající z obecných ustanovení o nájmu, ale i speciální způsoby zániku nájmu bytu, a to především výpovědi. Pronajímatel jako jedna strana nájemního vztahu mající silnější postavení je omezován ve svém dispozičním právu k bytu právě skutečností, že výpověď může dát nájemci pouze z taxativně stanovených zákonných důvodů.

K podstatným změnám právě ve vztahu k výpovědím z nájmu bytu došlo zákonem č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 107/2006 Sb.) a to tím způsobem, že napříště může pronajímatel vypovědět nájem bytu při splnění zákonných podmínek i bez přivolení soudem, samozřejmě pouze v případě zákonem taxativně stanovených výpovědních důvodů. Tímto zákonem jednoznačně došlo k posílení postavení pronajímatele. Nájemce zůstává i nadále

chráněn, neboť pronajímatel nemůže nájemci dát výpověď z jakéhokoliv důvodu, ale jen z důvodů definovaných v zákoně.

V souvislosti se zánikem nájmu bytu, zejména výpovědí, je samozřejmě zmíněna i otázka bytových náhrad, neboť problematika bytových náhrad a výpovědi pronajímatele spolu úzce souvisí. Bytové náhrady jsou tak obsahem další kapitoly této práce.

V neposlední řadě jsem do této práce zařadila i návrh nové úpravy občanského zákoníku, tzv. technickou novelu, včetně jejího zhodnocení, neboť se domnívám, že se podstatným způsobem dotýká institutů, jež jsou obsahem této práce, především pokud jde o zánik nájmu bytu a o bytové náhrady.

Téma, které jsem si pro svou práci zvolila, upravuje pouze zánik nájmu bytu ve vztahu k nedružstevním bytům, domnívám se, že je zapotřebí tuto skutečnost zdůraznit, neboť v některých oblastech je režim bytů družstevních odlišný. Pouze okrajově jsou také v této práci zmíněny instituty společného nájmu a společného nájmu bytu manžely a jejich zánik, neboť materie k tématu zániku nájmu bytu obecně je poměrně široká a proto jsem považovala za vhodné práci tímto způsobem zúžit. V neposlední řadě je důležité zmínit i skutečnost, že práce je zaměřena na hmotněprávní stránku zvolené problematiky, přičemž procesní stránka je opět zmíněna pouze okrajově, není tedy začleněna jako samostatná část, a to z důvodu její rozsáhlosti.

Tato práce byla zpracována dle právní úpravy, platné ke dni 28. února 2011, tzn. před nabytím účinnosti „technické novely“ občanského zákoníku, o jejímž dopadu na současnou právní úpravu se zmiňuji v kapitole 5 a je zpracována na základě zákonné úpravy, především občanského zákoníku, odborných právních publikací, odborných článků, internetových zdrojů, jakož i soudní judikatury.

2. Nájem bytu

Nájem bytu je vedle vlastnického práva k bytu či domu nejrozšířenějším právním důvodem bydlení. Tento nájem je občanským zákoníkem koncipován jako nájem chráněný, což je dáno specifickou povahou tohoto nájemního vztahu, neboť slouží k zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení.

Skutečnost, že nájem bytu je nájmem chráněným, se projevuje zejména v úpravě jeho zániku. Pronajímatel nemůže vypovědět nájem bytu z jakéhokoliv důvodu, byť by byl v nájemní smlouvě sjednán, ale jen z důvodů v zákoně výslovně uvedených. Ochrana nájemce bytu jako slabší strany nájemního vztahu se projevuje rovněž v tom, že pronajímatel je v mnoha případech povinen zajistit bývalému nájemci bytovou náhradu, tzn., že zajištění dalšího bydlení nájemce v těchto případech zcela spadá na bývalého pronajímatele.

Povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného je také důvodem jeho samostatné úpravy v rámci obecné úpravy nájmu. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu tak mají povahu speciální ve vztahu k obecné úpravě nájmu. Obecná ustanovení o nájmu však lze aplikovat na právní vztah nájmu bytu, avšak jen tehdy pokud zvláštní ustanovení nestanoví jinak.

Stejně jako nájem v obecném slova smyslu, je i nájem bytu vztahem dočasným a úplatným. Dočasnost můžeme chápat nejen jako možnost uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou, ale především jako možnost jednostranného ukončení tohoto nájmu. Pokud jde o úplatu za nájem bytu, tj. nájemné, byla smluvní volnost účastníků nájemního vztahu omezena, tzv. regulací nájemného. Ve většině měst a obcí však regulace nájemného k 31. 12. 2010 skončila.²

² Zákon č. 107/2006, o jednostranném zvyšování nájemného z bytů a o změně občanského zákoníku

Subjekty právního vztahu nájmu bytu jsou na jedné straně pronajímatel a na straně druhé nájemce. Pronajímatelem bude osoba, která vlastní byt či dům, v němž se byt nachází. Může jím být osoba jak fyzická, tak právnická. Způsobilost fyzické osoby mít práva a povinnosti nastává narozením, způsobilost nabývat vlastními právními úkony práv a povinností pak okamžikem dosažení zletilosti. To znamená, že pronajímatelem, ale i nájemcem může být i osoba nezletilá, avšak právně relevantním způsobem může tato osoba jednat pouze prostřednictvím svého zákonného zástupce. Způsobilost právnických osob být subjekty občanskoprávních vztahů je upravena občanským zákoníkem. Na straně pronajímatele může právnická osoba vystupovat zejména jako bytové družstvo, obchodní společnost, územně samosprávný celek, ale i stát. Pokud jde o osobu nájemce, občanský zákoník neomezuje výslovně právo nájmu bytu pouze na osobu fyzickou. Avšak nájem bytu jak již bylo uvedeno, je koncipován jako nájem chráněný, přičemž tato vyšší míra ochrany jednoho ze subjektů právního vztahu – nájemce, je odůvodněna požadavkem zajistit uspokojení její potřeby bydlení. Uvedenou potřebu bydlení mohou mít však pouze fyzické osoby. Je tedy otázkou, zda zákonodárce měl v úmyslu poskytnout tuto ochranu i pro případ, kdy by byla osobou nájemce právnická osoba. Judikatura Nejvyššího soudu v tomto směru uvádí, že nájemcem může být pouze osoba fyzická, neboť obsahem práva nájmu bytu je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu, tj. pronajímatel a nájemce, vykonávají v souvislosti s realizací jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení nájemce. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení.³

³ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006

2.1. Pojem bytu

Pojem byt není v současné době v českém právním řádu obecně vymezen, občanský zákoník pouze ve svém § 118 odst. 2 uvádí byt jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů, jeho vymezení však stanoveno není.

Při vymezení bytu jako předmětu nájemních vztahů je proto nutné vycházet především z ustanovení, která obsahují stavební předpisy. Dle ustanovení § 3 písm. g) vyhl. č. 268/2009 Sb. se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Definici pojmu byt obsahuje pro své účely i zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, který ve svém § 2 písm. b) rozumí bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Požadavku bytu tedy bude vyhovovat soubor místností, které spolu vzájemně souvisí a tvoří samostatný celek a zároveň je určen k bydlení. Byt musí obsahovat místnosti, které jsou k tomuto účelu způsobilé, tj. jsou obytné. Za obytnou místnost je považována ve smyslu ustanovení § 3 písm. i) vyhl. č. 268/2009 Sb. část bytu, která splňuje požadavky stanovené tímto právním předpisem, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16m².

Můžeme tedy shrnout, že o byt půjde tehdy, nachází-li se ve stavbě určené k trvalému bydlení. Uvedenému požadavku nemohou tedy vyhovovat stavby kolaudované jako stavby rekreační nebo ty, u nichž došlo následně v souladu se stavebními předpisy ke změně účelu užívání. Případný nájem místností nacházejících se v těchto stavbách by se pak neřídil speciálními ustanoveními o nájmu bytu, nýbrž obecnými ustanoveními o nájmu, nešlo by tedy o chráněný nájem bytu.

Byt má také zpravidla samostatné příslušenství. Dle § 121 odst. 2 občanského zákoníku jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti, které nelze považovat za obytné, ale které jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem, v této souvislosti můžeme hovořit např. o předsíni, koupelně, neobytné hale, apod. Vedlejšími prostory tvořící příslušenství bytu jsou pak sklepy, půdy apod. Toto příslušenství bytu nemůže být samostatným předmětem nájemního vztahu, ale bude se vždy řídit režimem právního vztahu nájmu bytu, ke kterému patří.

Jak již bylo řečeno shora při vymezení pojmu bytu, je třeba vycházet zejména z hledisek stanovených stavebními předpisy. Stejného názoru je i judikatura Nejvyššího soudu, která uvádí, že pojem bytu není v českém právním řádu obecně vymezen. Jednotlivé zvláštní právní předpisy tento pojem vymezují vždy pro oblast své specifické působnosti. Při absenci výkladu pojmu v právních předpisech, jež mají povahu prováděcích předpisů k občanskému zákoníku, je nutné vyjít především z předpisů stavebních.⁴

Také soudní praxí je zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů, přičemž rozhodující je kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání. Tomuto názoru koresponduje i vymezení pojmu byt v rozhodnutích Nejvyššího soudu. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí uvedl, že vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení.⁵

⁴ Usnesení NS ČR ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 20 Cdo 1742/2008

⁵ Rozsudek NS ČR ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97

Dle charakteru bytu můžeme pod obecný pojem byt zařadit i byty družstevní, byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Všechny tyto byty musí splňovat podmínky obecného pojmu byt a navíc další specifické znaky charakteristické právě pro daný druh bytu.

2.2. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je právním úkonem a jako taková musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu, mimo jiné nesmí odporovat zákonu, tento obcházet, či se přičít dobrým mravům, musí splňovat požadavek určitosti a srozumitelnosti, to vše pod podmínkou absolutní neplatnosti nájemní smlouvy. Pro nájemní smlouvu platí i obecná ustanovení o smlouvách obsažená v § 43 a násl. občanského zákoníku.

Mimo shora uvedené obecné náležitosti musí nájemní smlouva splňovat i zvláštní náležitosti obsažené v občanském zákoníku v obecných ustanoveních o nájmu (§ 663 a násl.), ale i ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu (§ 685 a násl.). Vzhledem k tomu, že se posledně zmíněná ustanovení vztahují pouze na nájem bytu, mají povahu *lex specialis* k ustanovením obecným, tj. *lex generalis*.

Dle obecných ustanovení občanského zákoníku lze nájemní smlouvu charakterizovat jako smlouvu, na jejímž základě dochází k přenechání věci za úplatu k dočasnému užívání této věci. Dle speciálních ustanovení o nájmu bytu pak nájemní smlouvou rozumíme vztah, na základě kterého pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení této doby.

Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy jsou:

- označení bytu a jeho příslušenství
- stanovení rozsahu jejich užívání
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jeho výše
- písemná forma

S ohledem na určitost by měl být byt v nájemní smlouvě specifikován tak, aby byla umožněna jeho identifikace a odlišení od jiných bytů, např. číslem bytu, označením podlaží, kde se nachází, počtem místností, číslem popisným, označením ulice a obce. Je důležité, aby byl popsán i stav bytu, jeho vybavení. Stejně určitě musí být v nájemní smlouvě vymezeno i příslušenství bytu tj. vedlejší místnosti (toaleta, koupelna, spíž) i vedlejší prostory (sklep, půda). Příslušenstvím bytu mohou být rovněž věci samostatné, tj. věci, jimiž je byt vybaven, např. kuchyňský sporák, kuchyňská linka. Lze tedy doporučit, aby nájemní smlouva rovněž obsahovala vymezení vybavení, přestože je součástí bytu.

Nájemní smlouva musí rovněž obsahovat ujednání, která budou upravovat rozsah užití bytu. Smlouva tak může obsahovat určitá omezení v užívání vztahující se např. k bytu či osobám. Zákonnému požadavku vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství je možno vyhovět i tak, že nevyplývá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn předmět nájmu užívat neomezeně.⁶

Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je dále i dohoda o nájemném a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemní smlouva nemusí přímo obsahovat konkrétní výši nájemného a úhrad, postačí, pokud bude dostatečně určité uveden způsob jejich výpočtu.

Není-li dodržena písemná forma nájemní smlouvy, jde o absolutně neplatný právní úkon. V období od 1. 1. 1992 do 31. 12. 1994 mohla být nájemní smlouva uzavřena i v jiné než písemné formě, a to ústně či konkludentně. Takto uzavřené nájemní smlouvy zůstávají s ohledem na ustanovení § 879b občanského zákoníku nadále v platnosti.

Pokud by při uzavření nájemní smlouvy jednal nájemce či pronajímatel v zastoupení, musí mít písemnou formu i plná moc, na základě které je zástupce zmocněn k uzavření nájemní smlouvy.

⁶ Rozsudek NS ČR ze dne 25. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2446/2004

Nájemní smlouva by měla dále obsahovat s ohledem na požadavek určitosti i ujednání o době, na kterou je nájem sjednáván. Pokud by toto ujednání nájemní smlouva neobsahovala, platila by zákonná domněnka, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Smlouva může dále obsahovat i další obvyklé náležitosti jakými mohou být např. splatnost nájemného, rozsah údržby bytu, kauci apod.

Soudní praxe⁷ je ustálena i v otázce platnosti nájemní smlouvy k bytu, který je právně volný. Nájemní smlouvu lze tak uzavřít pouze k bytu, k němuž nesvědčí právo nájmu jiné osobě. Smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná.

2.3. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu

Občanský zákoník stanoví ve svém § 685, že nájem bytu vzniká nájemní smlouvou. Nájem bytu však může vzniknout i jiným způsobem než předvídá občanský zákoník ve svém ustanovení. Půjde o případy, kdy nájem bytu vzniká přímo ze zákona. Tyto skutečnosti již samy o sobě vedou ke vzniku nájemního vztahu a není třeba, aby byla navíc uzavírána nájemní smlouva. Půjde zejména o tyto právní skutečnosti:

- uzavření manželství s nájemcem bytu upraveným v § 704 občanského zákoníku tak, že byl-li nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu manžely okamžikem uzavření manželství,
- smrtí nájemce bytu upraveným v § 706 občanského zákoníku tak, že pokud nájemce zemře, stávají se nájemci osoby taxativně uvedené v zákoně za splnění podmínky, že nejde o byt ve společném nájmu manželů, tyto osoby nemají vlastní byt a splňují podmínku doby žití s nájemcem. Ustanovení § 707 upravuje vznik nájmu pro případ smrti jednoho z manželů, nájemcem se pak stává druhý manžel,

⁷ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 26. 1. 2009, sp.zn. 26 Cdo 4858/2008, rozsudek NS ČR ze dne 14. 3. 2001, sp. zn. 467/2000, rozsudek NS ČR ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000

- trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu upraveným v § 708 občanského zákoníku, kdy v případě opuštění společné domácnosti nájemcem nastávají stejné právní účinky jako v případě smrti nájemce.

Shora uvedené instituty vzniku nájmu záměrně nerozvíjím, neboť budou zmíněny ve vztahu k institutům zániku nájmu bytu. Nicméně domnívám, se že je zapotřebí se v souvislosti se vznikem nájmu bytu o těchto institutech zmínit, byť pouze okrajově.

3. Zánik nájmu bytu

Jak již bylo uvedeno výše, nájem bytu je i přes současné tendence směřující k vyšší míře liberalizace na trhu s nemovitostmi stále nájmem chráněným, což se projevuje zejména tím, že pokud nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, může nájem zaniknout pouze z důvodů stanovených zákonem.

Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb., sice jistý posun přinesla tím, že zakotvila v českém právním řádu institut výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, nicméně i nadále je poskytována poměrně široká ochrana nájemce zejména tím, že z jiných zákonem taxativně stanovených důvodů je k výpovědi z nájmu bytu nutné přivolení soudu. Projev ochrany nájemce můžeme spatřovat i ve skutečnosti, že nájemci přísluší v řadě případů nárok na bytovou náhradu.

V současné právní úpravě občanského zákoníku můžeme nalézt mnohé způsoby zániku nájmu bytu. Ve smyslu právní teorie, pak můžeme nájem bytu rozdělit na zánik nájmu bytu absolutní, dochází k úplnému zániku práva a zánik nájmu bytu relativní, tzn., že právní vztah trvá, avšak dochází ke změně subjektu na straně nájemce (např. opuštění společné domácnosti, smrtí nájemce, splynutím popř. i soudním rozhodnutím). Absolutní zánik nájmu bytu lze ještě dále členit na zánik nájmu bytu v důsledku právního úkonu a v důsledku události.

S ohledem na znění § 710 občanského zákoníku nájemní vztah k bytu může zaniknout na základě písemné dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, uplynutím doby, by-li nájmem bytu sjednán na dobu určitou nebo písemnou výpovědí. Tyto způsoby zániku práva nájmu bytu jsou v zákoně stanoveny kogentně, dohodou účastníků je nelze rozšiřovat.⁸

⁸ Rozsudek NS ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007.

Výčet způsobů zániku nájmu bytu však není ve shora uvedeném ustanovení vyčerpávající. Nájem bytu může také např. zaniknout smrtí nájemce, pokud nedochází k přechodu nájmu na osoby, které žili s nájemcem ve společné domácnosti a nemají svůj vlastní byt, a to ve smyslu ustanovení § 706 až § 708 občanského zákoníku. Nájem bytu může také zaniknout odstoupením od smlouvy, což vyplývá z ustanovení § 679 občanského zákoníku a dále zánikem předmětu nájmu, tzn. bytu nebo nemovitosti, např. z důvodu živelné události nebo stavebních úprav, a to ve smyslu ustanovení § 680 odst. 1 občanského zákoníku.

3.1. Dohoda

Zákon dává zcela správně, v souladu se zásadami soukromého práva, pro případ zániku nájmu bytu přednost dohodě, před ostatními způsoby zániku nájmu.

Ujednání o zániku nájmu bytu, dohodnuté mezi pronajímatelem a nájemcem, je klasický dvoustranný právní akt, který tak musí mít obecné náležitosti právního úkonu, musí být tedy učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Zákon stanoví obligatorně písemnou formu této dohody. Není-li splněna podmínka předepsané formy, je právní úkon absolutně neplatný. V písemné dohodě musí být řádně specifikován předmětný byt a den, ke kterému nájem bytu zaniká. V rámci právní jistoty bych dále doporučila, aby dohoda obsahovala i ujednání o přesném termínu vyklizení bytu a jeho předání pronajímateli a dále i ujednání o tom, že nájem bytu zaniká bez nároku na jakoukoli bytovou náhradu. Strany dohody si samozřejmě mohou v dohodě sjednat i odkládací podmínku spočívající např. v zajištění bytové náhrady. Pro tento případ by nájemní vztah skončil až okamžikem zajištění právě této bytové náhrady, tzn. splněním odkládací podmínky.

Dohoda o ukončení nájmu bytu musí být uzavřena se všemi společnými nájemci, pokud je nájem bytu ve společném nájmu. Jestliže by se pronajímatel dohodl na ukončení nájmu bytu pouze s jedním ze

společných nájemců, jednalo by se o dohodu od počátku neplatnou, neboť společní nájemci se mohou jeden za druhého zavazovat jen v běžných věcech, k nimž ukončení nájmu jistě nepatří.

Od této skutečnosti je ale zapotřebí odlišit stav, kdy nájem zaniká pouze jednomu ze společných nájemců, tzn., dochází k zúžení subjektů nájemního vztahu a pro tento případ se souhlas ostatních společných nájemců nevyžaduje.

Stejně jak výše uvedeno, existuje-li společný nájem bytu manžely, musí dohodu o ukončení nájmu uzavřít oba manželé, případně jeden manžel v zastoupení druhého.

Tento způsob zániku nájmu bytu je nejideálnější, neboť vyjadřuje shodnou vůli subjektů nájemního vztahu. K tomu, aby tento způsob zániku nájmu bytu byl používán častěji, zatím nejsou dány reálné podmínky. Zejména pokud jde o zajištění případné bytové náhrady ze strany pronajímatele, tento sice může požádat o zajištění bytové náhrady příslušnou obec, avšak ze zákona č. 102/1992 Sb. nevyplývá, že by obec byla povinna bytovou náhradu na žádost pronajímatele zajistit, což je zcela logické, neboť obec disponuje s byty, které má ve svém vlastnictví stejně jako kterýkoliv jiný pronajímatel.

3.2. Uplynutí doby

Jedním ze způsobů absolutního zániku nájmu bytu je uplynutí doby, v případě že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou. Tento způsob zániku nájmu je pochopitelně možný uplatnit pouze u nájemní smlouvy k bytu, která byla uzavřena na dobu určitou. Uplynutí sjednané doby je samo o sobě právní skutečností, jež způsobuje, jak bylo již uvedeno výše, že právní vztah z nájmu bytu bez dalšího zaniká. Není tedy nutná žádná další dohoda stran.

Uplynutím doby tedy nájem bytu zanikne, nedochází již k jeho obnově ze zákona, což vyplývá z ustanovení § 686a odst. 6) občanského zákoníku. Od tohoto zákonného ustanovení se lze odchýlit pouze úpravou

v nájemní smlouvě, kdy strany nájemní smlouvy si mohou obnovu nájmu sjednat, a to včetně určitých specifických podmínek, za kterých k obnově nájmu dojde. Podle mého názoru dochází tímto ustanovením (§ 686a odst. 6 občanského zákoníku) ke zjednodušení situace pronajímatele, neboť pokud pronajímatel uzavřel s nájemcem nájemní smlouvu na dobu určitou a v této nájemní smlouvě si nesjednal automatickou obnovu nájmu, nemusí již hlídat stanovené lhůty, tak jak tomu bylo před novelou tohoto ustanovení. Pokud si tedy pronajímatel podle dřívější právní úpravy lhůty neuhlídal, došlo k automatickému obnovení nájemní smlouvy.

V souvislosti s uplynutím doby nájmu a jeho zániku je zapotřebí v této části zmínit i ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb. Z tohoto ustanovení vyplývá, že pokud skončil nájem bytu sjednaný na dobu delší deset let uplynutím této lhůty, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastaly na straně nájemce takové skutečnosti, že není na něm možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Toto ustanovení jako jediné zákonně upravuje nárok nájemce na bytovou náhradu v případě skončení nájmu bytu uplynutím doby. V jiném případě tento nárok nájemce v zákoně stanoven není.

Nájem bytu může být sjednán i na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, tento pak skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. V tomto případě není konkrétně stanoveno, ani známo, kdy přesně dojde k zániku nájemního vztahu. Doba nájmu, kterou lze charakterizovat jako určitou, je v tomto případě vyjádřena určitou budoucí hmotně právní skutečností, tj. např. trvání zaměstnaneckého poměru nájemce u pronajímatele, kterému byl na dobu výkonu práce poskytnut služební byt.⁹ Pokud však nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, přestane z vážného důvodu na své straně tyto práce vykonávat, změní se nájem

⁹ Chalupa, L., Byty a právo, Praha, ASPI, 2007, č. 1, str. 75

tohoto bytu z doby určité na dobu neurčitou. To ale musí být zásadně opodstatněno existencí vážných důvodů na straně nájemce. Ustanovení občanského zákoníku podává pouze demonstrativní výčet právních skutečností, které je třeba považovat za vážné důvody, pro které nájemce nemůže pro pronajímatele pracovat.¹⁰

I když je nájem bytu sjednán na dobu určitou, je možné i před uplynutím této doby dát nájemci výpověď z nájmu. Nájem bytu uzavřený na dobu určitou před výpovědí nájemce nechrání. Pokud na základě podané výpovědi ze strany pronajímatele, ať již bez přivolení soudu nebo s jeho přivolením, má nájemce právo na bytovou náhradu, přísluší mu toto právo jako při zániku nájmu, avšak jen po dobu, po kterou trval nájem v bytě původním. Toto ustanovení, kterým se přiznává nájemci bytová náhrada v rozsahu jako při zániku bytu výpovědí, poskytuje dost značnou výhodu těm nájemníkům, kteří určitým nevhodným chováním přivodili předčasné skončení nájmu, např. tím že neplatili řádně nájemné či jinak hrubě porušovali své povinnosti z nájmu bytu.

Stejně jako pronajímatel má možnost nájem bytu ukončit výpovědí i nájemce, který již však není žádným způsobem omezen ve výpovědních důvodech. Situace, kdy nájemce dá výpověď z nájemní smlouvy na dobu určitou, se může jevit jako jednání v rozporu s dobrými mravy, neboť se původně zavázal, že byt bude užívat řádně po určitou dobu. Samozřejmě mohou nastat situace, kdy by nájemci neměla být možnost podat výpověď upírána, např. pokud pronajímatel neplní řádně své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, měl by mít nájemce možnost ukončit nájemní vztah dříve, než bylo dohodnuto v nájemní smlouvě. Z hlediska právní jistoty by však tyto situace měly být specifikovány v zákoně, aby se předešlo případnému znevýhodnění pronajímatele.

Domnívám se, že je třeba se v této části i krátce zmínit o situaci, kdy doba nájmu uplynula, avšak nájemce byt užívá i nadále. Pro tento případ je

¹⁰ Korecká, V., Zásadní novelizace nájmu bytu, JurP., č. 5/2006, str. 42

nutné postupovat cestou soudní, a to podáním reivindikační žaloby na vyklizení bytu. Pokud nájemce byt nevyklidí ani na základě pravomocného rozhodnutí soudu, je zapotřebí, aby pronajímatel podal k příslušnému soudu návrh na nařízení výkonu rozhodnutí. Soud nařídí výkon rozhodnutí usnesením, a jakmile je toto usnesení pravomocné, lze nájemníka vystěhovat (viz. 4.4.)

3.3. Jiné způsoby zániku nájmu

K absolutnímu zániku nájmu bytu může dojít také na základě různých právních skutečností. Důvodem zániku nájmu bytu tak může být např. smrt nájemce, pokud nedochází k přechodu nájmu na jinou osobu. Z obecných ustanovení občanského zákoníku o nájmu dále plyne, že k zániku nájmu bytu může dojít i zničením pronajaté věci, např. fyzickým zánikem stavby, v níž se nachází pronajatý byt. Soudní praxe dále dovodila, že se i v nájemních vztazích uplatní obecný důvod zániku závazku splynutím a to tehdy, pokud nabude nájemce vlastnictví bytu nebo domu, v němž se byt nachází a nedojde k jeho obnově ani zánikem tohoto vlastnictví. Je totiž pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva. Totéž platí i v případě spoluvlastnického vztahu k domu, jelikož žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům.¹¹ Dalšími možnými způsoby zániku bytu, které budou v následujících podkapitolách rozvedeny, může být zánik nájmu bytu narovnáním, či odstoupením od smlouvy.

K relativnímu zániku nájemního vztahu může dojít na základě těchto právních skutečností, např. smrtí nájemce, opuštěním společné domácnosti, jestliže existují osoby, na které právo nájmu přejde, popř. i výměnou bytů.

¹¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví na nájem bytů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, str. 148

Za důvod zániku nájmu bytu však nelze považovat rozhodnutí soudu v případě přivolení k výpovědi z nájmu bytu, neboť takovým důvodem může být pouze výpověď sama.

3.3.1. Zánik nájmu bytu v důsledku přechodu nájmu

Judikatura uvádí jako jeden ze způsobů zániku nájmu bytu též přechod nájmu. Můžeme říci, že se jedná o jeden z relativních způsobů zániku bytu, nedochází totiž k faktickému uvolnění bytu, ani k zániku nájemní smlouvy, neboť zde funguje dále nájemní vztah mezi pronajímatelem a novým nájemcem, na kterého nájem bytu přešel. V této situaci však nemůžeme hovořit o původním vztahu, nýbrž o vztahu novém, neboť došlo k výměně subjektů nájemního vztahu, a to na straně nájemce. Dá se říci, že v okamžiku zániku nájemního vztahu vzniká vztah další, který se však řídí stejnými smluvními podmínkami jako vztah předchozí.

Nájemce, na kterého nájem bytu přešel, má však v nájemním vztahu specifické postavení. Nevstupuje totiž do závazků a práv původního nájemce tzn., že neodpovídá za nedoplatky na nájemném, nemá nárok na vrácení případných přeplatků, nevstupuje do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu bytu apod.¹² V případě smrti nájemce totiž tato práva a povinnosti přecházejí na dědice, kteří mohou být osobami odlišnými od nájemce, na kterého nájem přešel, a v případě opuštění společné domácnosti zůstávají tato práva a povinnosti u původního nájemce.

V souvislosti s přechodem nájmu bytu, ať již v důsledku smrti nájemce, či opuštěním společné domácnosti, tedy nastává stav, který vykazuje znaky jak relativního zániku právního vztahu, tak i jeho změny. O zániku nájmu bytu lze hovořit v souvislosti s původním nájemcem, který zemřel či opustil společnou domácnost, tzn., že původní vztah pronajímatele a nájemce zanikl.

¹² Rozsudek NS ČR ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1671

Přechod nájmu bytu nastává ze zákona, není zde zapotřebí souhlasu pronajímatele, pokud by tento s přechodem nájmu nesouhlasil, musel by nájemce, na kterého nájem přešel žalovat na vyklizení bytu. V řízení o této žalobě je však důkazní břemeno na tom, kdo tvrdí, že mu svědčí přechod nájmu, tj. na nájemci, na kterého nájem přešel. V zákoně však není řešena ani situace, kdy na nájemce nájem bytu přešel splněním zákonných předpokladů, avšak pronajímatel odmítá vystavit nájemní smlouvu na jméno nového nájemce. Toto může mít pro nájemce nepříznivé právní důsledky (např. nemožnost pobírat sociální dávky, přihlášení k trvalému pobytu apod.). Pro tento případ musí nájemce, na kterého nájem přešel podat k soudu žalobu na určení, že právě on je nájemcem bytu.

Institut přechodu nájmu se může týkat pouze bytů, které nemají statut bytu služebního, bytu zvláštního určení či bytu v domě zvláštního určení.

3.3.2. Zánik nájmu bytu v důsledku smrti nájemce a pronajímatele

V případě smrti nájemce se nemusí jednat o skutečnost znamenající absolutní zánik nájmu bytu. Pokud jsou splněny podmínky přechodu nájmu, dochází pouze ke změně subjektu nájemního vztahu, a to na straně nájemce, tzn. k relativnímu zániku nájmu bytu (viz kapitola 3.3.1).

Nájem bytu smrtí nájemce tedy zaniká absolutně pouze tehdy, pokud nejsou splněny zákonné podmínky přechodu nájmu.

Dle současné právní úpravy k zániku nájmu bytu smrtí pronajímatele nedochází. V případě smrti pronajímatele vstupuje do jeho právního postavení pronajímatele bytu nabyvatel bytu či domu, ve kterém se byt nachází, tj. příslušný dědic. Nabyvatel není ani oprávněn nájem z důvodu změny na straně pronajímatele vypovědět, toto právo má pouze nájemce. Nový pronajímatel, resp. nabyvatel může nájem vypovědět pouze v souladu s příslušnými ustanovení zákona.

3.3.3. Zánik nájmu bytu splynutím

Ve smyslu obecných ustanovení občanského zákoníku zaniká právo i povinnost tehdy, jestliže splyne jakýmkoliv způsobem právo s povinností. Tato obecná úprava není zvláštním ustanovením o nájmu bytu vyloučena, můžeme ji tedy použít i na nájemní vztahy týkající se bytu, tzn. i na zánik nájmu bytu. Stejného názoru je i judikatura, která stanovila, že právo nájmu bytu zanikne, nabude-li nájemce vlastnictví k domu, v němž je předmětný byt.¹³

Nejčastějším důvodem zániku nájmu bytu v důsledku splynutí jistě bude převod či přechod vlastnického práva k bytu či domu, v němž se byt nachází, a to z pronajímatele na nájemce. Může však i nastat situace, kdy se vlastník domu, ve kterém se nachází předmětný byt, stane nájemcem na základě zákonného přechodu nájmu bytu.

V důsledku splynutí dochází k zániku nájmu bytu v okamžiku, kdy ke splynutí došlo, tzn. kdy se právní skutečnost, na základě které došlo ke splynutí, stala účinnou.¹⁴

Pokud dojde k zániku nájmu bytu v důsledku splynutí, neobnovuje se právo nájmu bytu ani v případě, kdy vlastnické právo bývalého nájemce přešlo zpět na původního vlastníka, se kterým měl nájemce uzavřenou nájemní smlouvu.

3.3.4. Zánik nájmu bytu narovnáním

Obdobným způsobem jako zánik nájmu bytu splynutím je upraven zánik nájmu bytu narovnáním, také tento institut je totiž obsažen v obecných ustanoveních občanského zákoníku týkajících se nájmu.

V praxi však nebude tento způsob zániku nájmu bytu častým. Pojmovým znakem narovnání je spornost nebo pochybnost, narovnání směřuje k odstranění této spornosti či pochybnosti. Účelem tohoto

¹³ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005

¹⁴ Fiala, J., Kindl, M., et. al., Občanský zákoník, komentář, II. díl, 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1114

institutu je odstranění sporu stran o pochybnosti tak, že sporný či pochybný závazek zruší a nahradí závazkem novým, který bude nesporným či nepochybným. Pokud tedy mezi pronajímatelem a nájemcem existují sporná či pochybná práva, mohou své vztahy upravit dohodou o narovnání a nahradit tak svůj původní nájemní vztah vztahem novým, ať již částečně či zcela. Pokud by tedy došlo k uzavření dohody o narovnání, která by nahrazovala všechna dosavadní práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu, došlo by tak i k zániku nájmu bytu, neboť původní nájemní vztah na základě dohody o narovnání zanikl.

Příkladem zániku nájmu bytu narovnáním může být spornost ohledně přechodu nájmu bytu. Právě v tomto případě lze spornost či pochybnost o přechodu nájmu bytu řešit uzavřením dohody o narovnání, kterou by původní nájem zanikl a byl by nahrazen závazkem novým. Novým závazkem může pronajímatel s nájemcem upravit přechod nájmu, který je sporný či pochybný tak, že tento nájemní vztah vznikne na základě dohody o narovnání jako nový nájemní vztah, nebo dohoda o narovnání může řešit situaci, kdy se nájemce s pronajímatelem dohodnou, že k přechodu nájmu bytu nedochází.

S ohledem na požadavek písemnosti nájemní smlouvy musí mít i dohoda o narovnání týkající se úpravy práv vyplývajících z nájemní smlouvy písemnou formu.

3.3.5. Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy

Obecně lze od smlouvy odstoupit, pokud tak stanoví zákon či je toto odstoupení upraveno smlouvou. K zániku smlouvy je nutné, aby oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno druhé smluvní straně. V případě odstoupení od nájemní smlouvy je třeba toto učinit v písemné formě, neboť nájemní smlouva musí mít také písemnou formu.

Obecně lze od nájemní smlouvy odstoupit, pokud tato byla uzavřena v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. V případě odstoupení od

nájemní smlouvy z důvodu tísně bude třeba posuzovat každý konkrétní případ podle konkrétních okolností.

Dalším případem možnosti odstoupit od nájemní smlouvy bude případ, který je opět upraven v obecných ustanoveních občanského zákoníku vztahujících se k nájmu, kdy věc (byt) byl předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení, anebo stane-li se nezpůsobilým k bydlení v průběhu trvání nájemního vztahu. V této souvislosti je třeba dále upozornit na skutečnost, že nájemce má možnost odstoupit od smlouvy pouze tehdy, nezavinil-li nezpůsobilost bytu porušením svých povinností. Nájemci je dále dána možnost odstoupení pokud je byt ze zdravotního hlediska závadný, a to i v případě pokud o této skutečnosti nájemce věděl již při uzavření nájemní smlouvy.

Pronajímatel bude mít právo od nájemní smlouvy odstoupit v případech, kdy nájemce užívá byt přes písemnou výstrahu tak, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.¹⁵ O naplnění pojmu vznik škody či značná škoda bude zřejmě muset rozhodnout soud, který by v konkrétním případě rozhodoval i o oprávněnosti odstoupení od nájemní smlouvy z tohoto důvodu.

Pronajímatel a nájemce si mohou důvody odstoupení od nájemní smlouvy upravit přímo v nájemní smlouvě.

Domnívám se, že v praxi tento způsob zániku bytu nebude příliš častým, alespoň pokud jde o odstoupení od nájemní smlouvy ze strany nájemce, neboť občanský zákoník neupravuje v případě zániku nájmu bytu odstoupením možnost získání bytové náhrady. Pokud by nájemce tedy využil tohoto institutu, musel by se z předmětného bytu vystěhovat, aniž by pronajímatel měl povinnost zajistit mu bytovou náhradu. Pro případ zdravotní závadnosti bytu či jeho nezpůsobilosti k bydlení, by měla být tato právní situace, dle mého názoru, zákonodárcem řešena, zejména pokud

¹⁵ Dejllová, H., Zánik nájmu bytu, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 74

přihlédneme ke skutečnosti, že nájemce má právo na poskytnutí bytové náhrady i v případě porušení svých povinností vyplývajících z nájmu bytu.

3.3.6. Zánik nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění

Z obecných ustanovení občanského zákoníku plyne, že povinnost plnit zaniká tehdy, stane-li se plnění nemožným. Na toto ustanovení navazuje ustanovení o nájmu stanovící, že nájem věcí zaniká jejich zničením, přičemž není podstatné, zda ke zničení došlo v důsledku subjektivní či objektivní právní skutečnosti.

Tento způsob zániku nájmu bytu se bude tedy vztahovat pouze na případy plnění ze strany pronajímatele, tzn. na plnění, které spočívá v povinnosti poskytnout nájemci byt, který je předmětem nájemní smlouvy. Pokud bude byt, resp. nemovitost, v němž se předmětný byt nachází zničen, např. požárem, dojde ze strany pronajímatele k nemožnosti plnění. Stejný případ nastane, pokud se byt stane plně nezpůsobilým k bydlení. Ovšem z důvodu nezpůsobilosti bytu k bydlení může dojít k naplnění výpovědního důvodu, dle kterého pronajímatel je oprávněn dát výpověď z nájmu bytu, pokud byt či dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění není možné byt či dům užívat. V případě naplnění tohoto výpovědního důvodu by však nájemce, pokud by dostal od pronajímatele výpověď, měl nárok na bytovou náhradu. Zanikl-li by nájem bytu z důvodu nemožnosti plnění, pak nájemce nárok na bytovou náhradu nemá, může se pouze, pokud jsou splněny zákonné předpoklady domáhat náhrady škody, která mu v důsledku neplnění nájemní smlouvy ze strany pronajímatele vznikla.

Pro zjištění zda půjde o zánik bytu nájmu bytu pro nemožnost plnění či zda nájem zanikne výpovědí pronajímatele, bude tedy důležité posoudit, zda byt lze, i když za značně ztížených podmínek, užívat či jeho užívání je z důvodu jeho stavu nemožné, přičemž tento stav není odstranitelný.

3.5.7. Zánik nájmu bytu v důsledku výměny bytu

Pro tento případ můžeme hovořit pouze o relativním způsobu zániku nájmu bytu, stejně tak jako u přechodu nájmu, i zde nedochází k faktickému uvolnění bytu, dochází pouze ke změně subjektů nájemního vztahu na straně nájemce.

Nájemci se mohou dohodnout o výměně bytu pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas pronajímatele, jakož i dohoda nájemců, musí mít písemnou formu. Pokud pronajímatel odepře souhlas s výměnou bytu bez závažných důvodů, může jeho projev vůle nahradit soud, a to na návrh nájemce. Právo nájemce vyměnit byt je tedy omezeno právem pronajímatele odepřít souhlas k této výměně ze závažných důvodů. Zda půjde o závažný důvod k odepření souhlasu s výměnou bytu na straně pronajímatele je věcí příp. soudního sporu, který vyvolá nájemce. O závažný důvod odepření souhlasu k výměně bytu jistě nepůjde v okamžiku, kdy pronajímatel souhlas odepře pouze proto, aby prostřednictvím výměny bytu dosáhl změny podmínek dosavadního nájemního vztahu (např. změny z doby neurčité na dobu určitou). Naopak pronajímatel může souhlas odepřít např., jestliže osoba, se kterou dosavadní nájemce byt směňuje, byla v minulosti nikoliv ojediněle soudně trestána za úmyslnou trestnou činnost. V tomto případě pak půjde o závažný důvod, pro který může pronajímatel souhlas s výměnou bytu odepřít.¹⁶

Jak již bylo uvedeno výše, nejde v případě výměny bytu o uzavření nové nájemní smlouvy s novým nájemcem k bytu právně volnému, nýbrž ke dni splnění dohody o výměně bytů vstupují její účastníci ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru, který byl založen nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem.¹⁷ Obsah

¹⁶ Rozsudek NS ČR ze dne 29. 2. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2267/99

¹⁷ Rozsudek NS ČR ze dne 25. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003

nájemního vztahu se tedy nemění, ke změně dochází pouze na straně subjektu tohoto nájemního vztahu, tj. ke změně nájemce.

3.4. Výpověď nájemce

Výpověď je jednostranným adresovaným právním úkonem, který směřuje k zániku právního vztahu, pro tento případ k zániku nájmu bytu.

Oproti výpovědi pronajímatele nemusí nájemce své důvody výpovědi uvádět. Nájemce má pouze povinnost dát výpověď písemně, doručit ji druhému subjektu, tj. pronajímateli a dále uvést dobu, kdy k zániku nájmu bytu dojde, jinak je výpověď absolutně neplatná. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než 3 měsíce.

Nutnost doručení výpovědi pronajímateli je dána tím, aby vyvolala zamýšlené právní účinky, tzn. vůli ukončit nájem. Pronajímatel se však nemusí fakticky s obsahem výpovědi seznámit, je však vždy potřeba, aby se dostala do jeho osobní dispozice.

Výpověď slouží nájemci k ukončení nájmu bytu sjednaného jak na dobu určitou, tak neurčitou.

Jde-li o společný nájem, mohou dát výpověď jedním úkonem všichni společní nájemci nebo pouze jeden z nich, avšak se souhlasem ostatních společných nájemců. Nedostatek tohoto souhlasu by způsoboval relativní neplatnost výpovědi. Totéž platí při společném nájmu bytu manžely.¹⁸

3.5. Výpověď pronajímatele

Také pro výpověď nájmu bytu pronajímatelem platí, že se jedná o hmotněprávní, jednostranný a adresovaný právní úkon, jehož obsahem je projev vůle, v tomto případě pronajímatele, směřující k zániku nájemního vztahu nájemce, který opět pod sankcí absolutní neplatnosti musí mít písemnou formu, uvedenou výpovědní lhůtu a navíc i uvedení způsobitelného výpovědního důvodu.

¹⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví a nájem bytu, 2. vydání, Linde Praha, a.s., Praha, 2000, str. 152

Jak již bylo řečeno je nájem bytu chráněným právním vztahem a pronajímatel může dát nájemci výpověď z nájmu bytu, na rozdíl od nájemce, pouze z taxativně vymezených důvodů. Pokud by byly v nájemní smlouvě sjednány jiné výpovědní důvody, jednalo by se o absolutně neplatný právní úkon a pronajímateli by právo na výpověď z důvodů stanovených v takovéto smlouvě nesvědčilo. V nájemní smlouvě může být sjednané právo na odstoupení od smlouvy pro specifické důvody, toto ujednání však nesmí obcházet zákon, resp. ochranu nájemce bytu.¹⁹

Právní úprava institutu výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele byla poměrně zásadně změněna zákonem č. 107/2006 Sb. Touto novelou se očekávalo zlepšení postavení „slušných“ pronajímatelů vůči „neslušným“ nájemcům.²⁰

Podle mého názoru se touto novelou jednoznačně posílilo postavení pronajímatele, samozřejmě pouze pokud jde o možnost výpovědi z nájmu bez přivolení soudu. Nadále zůstává zachován taxativní výčet důvodů k výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele a nájemce je tak chráněn před zneužitím jeho závislosti na pronajímateli. Pronajímatel nemůže nájemci dát výpověď z jakéhokoliv důvodu, ale jen z důvodů definovaných v zákoně.

Dá se říci, že novela rozdělila výpovědní důvody, pro které je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu na dvě skupiny.

První skupinu tvoří výpovědní důvody, v nichž lze spatřovat určité nevhodné chování ze strany nájemce. V těchto případech nemusí pronajímatel podávat žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu k soudu.

Druhou skupinu pak tvoří výpovědní důvody, které mají jinou příčinu než chování či jednání nájemce, a k této výpovědi zůstala povinnost pro pronajímatele dát výpověď pouze s přivolením soudu.

¹⁹ Selucká, M., Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, Právní fórum, 2008, č. 10, str. 416

²⁰ Balousová, M., Čtyři roky výpovědi bez přivolení soudu, Bulletin advokacie, 2010, č. 4, str. 24

3.5.1. Subjekty výpovědi

Subjekty výpovědi jsou pronajímatel a nájemce. Pokud jde o více subjektů na straně pronajímatele, vyplývající z podílového spoluvlastnictví předmětného bytu, je nutná k výpovědi většina spoluvlastnických hlasů, která je počítána podle velikosti podílů, a to v souladu s ust. § 139 odst. 2 občanského zákoníku, dle kterého o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Stejně tomu bude, je-li byt předmětem společného jmění manželů, musí být také dána výpověď oběma manžely, a to v souladu s ust. § 145 odst. 2 občanského zákoníku, neboť nejde o obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů.

Co se týče změny vlastnictví k pronajatému bytu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Tato skutečnost je upravena v § 680 odst. 2 občanského zákoníku a jde v podstatě o případ právního nástupnictví, s nímž je spojen důsledek, že na nabyvatele věci přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu, a to přímo ze zákona. Pro případ přechodu práv a povinností bývalého pronajímatele tak vyplývá možnost nového pronajímatele dát nájemci výpověď za těch podmínek, které svědčily jeho předchůdci. Půjde zejména o výpovědi z důvodu vadného chování nájemce, které se dotýkalo nájemního vztahu jako takového, nikoli pouze vztahu ke konkrétnímu pronajímateli.²¹

Pokud jde o společný nájem bytu manžely, tento je zvláštním případem společného nájmu bytu a jeho podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně.²² Tato nedílnost se projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být i doručena. Dá se říci, že společný nájem bytu manžely nemůže za trvání manželství zaniknout výpovědí jen vůči jednomu z manželů.

²¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví na nájem bytů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, str. 156

²² Rozsudek NS ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97

Výpověď z nájmu bytu daná nájemci předtím, než uzavřel manželství, má bez dalšího účinky též vůči pozdějšímu manželu. Změna práva výlučného nájmu bytu na společný nájem bytu manžely, k níž dochází uzavřením manželství dosavadního výlučného nájemce, je speciálním případem singulární sukcese, v jejímž důsledku do práv a povinností dosavadního nájemce vstupují oba manželé jako společní nájemci. Nastane-li tato právní skutečnost v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedeného proti jednomu z manželů jako dosavadnímu výlučnému nájemci bytu, jemuž byla výpověď doručena ještě před uzavřením manželství, je třeba na postavení druhého manžela vztáhnout § 107a občanského soudního řádu, aniž by byl žalobce povinen dát i jemu výpověď z nájmu bytu.²³

Naproti tomu je-li byt ve společném nájmu několika osob, které nejsou manželé, může výpověď pronajímatele směřovat i jen vůči jednomu z těchto společných nájemců.

3.5.2. Náležitosti výpovědi

Jak již bylo uvedeno, je výpověď z nájmu bytu jednostranný adresovaný hmotněprávní úkon učiněný ze strany pronajímatele, proto musí splňovat určité podmínky, aby byl platný a aby jej nemohl nájemce s úspěchem napadnout. Zákon stanovuje obligatorní písemnou formu výpovědi pod sankcí absolutní neplatnosti. Výpověď musí být nájemci doručena tak, aby měl možnost se s ní seznámit.

Výpověď z nájmu bytu tedy musí splňovat jak obecné náležitosti právního úkonu, tak i náležitosti zvláštní.

Obecné náležitosti výpovědi:

V první řadě musí výpověď splňovat náležitosti stanovené obecnými ustanoveními občanského zákoníku pro právní úkony. Mezi tyto náležitosti

²³ Rozsudek NS ČR ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 130/2006

řadíme zejména určitost, srozumitelnost, svobodnost a vážnost učiněného projevu vůle.

Projev vůle je neurčitý, je-li nejistý jeho obsah, tzn., když se pronajímateli nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit a je nesrozumitelný, jestliže nedosáhl jasného slovního vyjádření této vůle. Neurčitost či nesrozumitelnost právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k poznání, toho co chtěl účastník projevit.

Vůle, jež je obsažena ve výpovědi, bude tedy projevena určitě a srozumitelně, je-li výkladem objektivně pochopitelná, neboli že typický nájemce v postavení adresáta výpovědi tuto vůli může bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat.²⁴

Výpověď též nesmí svým obsahem či účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se přičít dobrým mravům.

Zvláštní náležitosti výpovědi:

Tyto náležitosti musí splňovat jak výpověď pronajímatele bez přivolení soudu, tak výpověď pronajímatele s přivolením soudu. Zvláštní náležitosti jsou zakotveny v ustanovení § 711 odst. 3 a v ustanovení § 711a odst. 2 občanského zákoníku. Výpověď pronajímatele musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena, dále pronajímatel musí ve výpovědi uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu, poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a dále závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, pokud tato podle zákona přísluší.

a) Důvod výpovědi

Zákon výslovně stanoví, že pro oba druhy výpovědi (má se na mysli výpověď bez přivolení soudu a výpověď s přivolením soudu) musí být uveden výpovědní důvod. Výpovědní důvody jsou taxativně uvedeny v zákoně, jiný důvod k výpovědi tedy nepřichází v úvahu. Důvod výpovědi

²⁴ Rozsudek NS ČR ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. Cdo 4111/2008

musí jasně a určitě vymezovat chování nájemce, které zapříčinilo vznik práva na výpověď ze strany pronajímatele. Výpověď může obsahovat více výpovědních důvodů včetně těch, které vyžadují přivolení soudem. Pak však bude nezbytné, aby výpověď splnila náležitosti výpovědi dle § 711 občanského zákoníku, ale i dle § 711a občanského zákoníku.²⁵

Výpovědní důvod musí existovat v době dání výpovědi. Jde-li např. o výpovědní důvod uvedený v § 711 odst. 2 písm. b), je nutné, aby v době dání výpovědi nájemce skutečně neplatil nájemné za období delší než tři měsíce, avšak stav neplacení nájemného již nemusí dál trvat, resp. nemusí již ani existovat dluh na nájemném. Dá se říci, že na existenci výpovědního důvodu nic nemohou změnit okolnosti, které nastanou po okamžiku dání výpovědi. Výpovědní důvod je naplněn již tím, že nájemce nezaplatil nájemné za dobu stanovenou zákonem. Z hlediska naplnění daného výpovědního důvodu, je rozhodné, zda ke dni doručení výpovědi, k takovému porušení nájemcem došlo. Doba, která uplynula od porušení povinností zakládajících tento výpovědní důvod do dne jejich případného odstranění, může být významná pouze pro úvahu, zda výpověď z nájmu bytu je či není v rozporu s dobrými mravy.²⁶

b) Výpovědní lhůta

Oba druhy výpovědi musí obsahovat lhůtu, kdy má nájem skončit.

Ve smyslu ustanovení § 710 odst. 2 občanského zákoníku musí být v písemné výpovědi uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Z textu tohoto ustanovení vyplývá, že výpovědní lhůta by mohla být i delší než tři měsíce.

²⁵ Selucká, M., Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, Právní fórum, 2008, č. 10, str. 418

²⁶ Rozsudek NS ČR ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000

Takový případ v praxi však těžko najdeme, neboť pochopitelným zájmem pronajímatele je, aby nájemce předmětný byt vyklidil v lhůtě co nejkratší.

Počátek běhu výpovědní lhůty je dán prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena. Takovéto určení počátku lhůty se však uplatní jen u výpovědí, k nimž není třeba přivolení soudu. V případě výpovědí, k nimž soud přivoluje, soudní praxe dovodila počátek běhu lhůty až okamžikem právní moci rozhodnutí soudu, kterým přivoluje k výpovědi z nájmu bytu. Je-li výpověď platná, účinnou se tak stane až okamžikem právní moci rozhodnutí soudu, kterým přivoluje k výpovědi z nájmu bytu, a to na základě § 47 občanského zákoníku, tzn., výpovědní lhůta začne běžet až prvního dne následujícího měsíce po pravomocném rozhodnutí soudu.

c) Doručení výpovědi

Občanský zákoník dále výslovně stanoví, že oba druhy výpovědi pronajímatele musí být nájemci doručeny.

V případě soudního řízení o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu může být nájemci výpověď doručena nejpozději s žalobou na přivolení k výpovědi. S ohledem na skutečnost, že výpověď z nájmu je hmotněprávním úkonem, musí splňovat veškeré požadavky kladené na tento právní úkon. Podání žaloby lze pak charakterizovat jako procesněprávní úkon, který musí splňovat veškeré požadavky kladené na takové právní úkony. Podmínkou tedy bude, aby výpověď obsažená v žalobě na přivolení splňovala jak podmínky hmotněprávního úkonu, tak i podmínky procesněprávního úkonu, tj. žaloby, pouze za splnění těchto podmínek může pronajímatel využít možnosti doručení výpovědi společně se žalobou prostřednictvím soudu.

Jestliže v bytě žije více společných nájemců, pak musí být výpověď doručena všem těmto nájemcům.

Velký problém spatřuji u doručení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, jelikož doručení takovéto výpovědi nájemci může být

problematické, z toho důvodu, že v soukromém právu mezi rovnými subjekty, jako je pronajímatel na jedné straně a nájemce na straně druhé, nelze použít fikci doručení, jako v případě soudního či správního řízení.

Nežřídká se v praxi stává, že nájemce se vyhýbá převzetí korespondence a pronajímatel musí projevit velké úsilí, aby mohl nájemci výpověď prokazatelně doručit. Nejprůkaznější formu doručení představuje doručení do vlastních rukou prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, ale i zde mohou vzniknout problémy s doručením, kdy si nájemce písemnost v úložní lhůtě nevyzvedne.

Určitým zlom v tomto směru přinesl rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2008 pod sp. zn. 28 Cdo 2622/2006, z jehož konstatování lze dovodit, že účinnost jednostranného právního úkonu nastává tehdy, kdy projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. dostane se do sféry jeho dispozice a strana které je tento úkon adresován, tak nabyde konkrétní možnost seznámit se s obsahem projevu vůle. Jelikož výpověď z nájmu bytu je vlastně jednostranným právním úkonem, lze konstatovat, že výpověď se může považovat za doručenou v momentě, kdy se dostane do dispoziční sféry nájemce. Ve smyslu ustálené judikatury se pojmem „do sféry dispozice“ rozumí nejen samotné převzetí písemného úkonu adresátem, nýbrž i ty případy, kdy doručení písemnosti, která obsahuje projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyl adresát objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytně nutné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem právního úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit.²⁷

d) Závazek pronajímatele k zajištění bytové náhrady nájemci

Tento závazek musí obsahovat jak výpověď pronajímatele bez přivolení soudu (§ 711 odst. 3), tak výpověď pronajímatele s přivolením soudu (§ 711a odst. 6).

²⁷ Rozsudek NS ČR ze dne 30. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2622/2006

Nájemce není povinen se z bytu vystěhovat do té doby, než mu je zajištěna příslušná bytová náhrada, i přestože nájem bytu již skončil a nájemce byt užívá na základě práva na bydlení. Obsah práva na bydlení se odvozuje od předcházejícího nájemního vztahu, bývalému nájemci však nesvědčí veškerá práva, která by příslušela nájemci v nájemním vztahu.

Jakmile pronajímatel zajistí nájemci bytovou náhradu, je nájemce povinen byt do 15-ti dnů vyklidit, neučiní-li tak, marným uplynutím této lhůty užívá byt bez právního důvodu a pronajímateli tak svědčí bezdůvodné obohacení ve výši tržního nájemného.²⁸ V případě, že je pronajímatel povinen nájemci zajistit jen přístřeší, musí se z bytu vystěhovat ihned, jakmile je mu přístřeší pronajímatelem zajištěno.

Za bytovou náhradu zákonodárce výslovně považuje pouze náhradní byt a náhradní ubytování. Ovšem za bytovou náhradu svého druhu je soudní judikaturou považováno i přístřeší.²⁹

Bližší specifikaci bytových náhrad bych rozebrala v části 4. této práce.

e) Poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu

Jedná se o zvláštní náležitost výpovědi, kterou musí splňovat pouze výpověď daná pronajímatelem bez přivolení soudu. Občanský zákoník tuto náležitost zakotvuje ve svém ustanovení § 711 odst. 3 tak, že pronajímatel je povinen poučit nájemce o možnosti podání žaloby o určení neplatnosti výpovědi v prekluzivní lhůtě 60-ti dnů od doručení výpovědi. Zákon nespecifikuje počátek běhu lhůty, ze smyslu a účelu ustanovení lze však dovodit počátek běhu lhůty od okamžiku doručení výpovědi nájemci.

V této souvislosti můžeme říci, že je posílena ochrana nájemců před zánikem nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu. Nájemce musí být aktivní, projevit úsilí nadále uspokojovat v předmětném bytě svou bytovou potřebu. Je to právě nájemce, z jehož iniciativy může být zahájeno

²⁸ Pavliš, T., K výkladu § 711 odst. 5 ObčZ, Právní rozhledy, 2010, č. 18, str. 6

²⁹ Rozsudek NS ČR ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97 a rozsudek NS ČR ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3150/2006

soudní řízení o určení neplatnosti výpovědi. Zákonná lhůta pro podání žaloby je, jak již bylo uvedeno šedesát dnů a je dodržena za podmínky, doručí-li nájemce žalobu na určení neplatnosti výpovědi alespoň poslední, tedy šedesátý den, na soud. Nedojde-li k včasnému podání žaloby k soudu, platí nevyvratitelná domněnka platnosti doručené výpovědi³⁰ a tudíž i k zániku nájmu bytu uplynutím výpovědní lhůty.

V právní teorii existují dva názory, zda jde o lhůtu promlčecí či prekluzivní. Náзор, že lhůta dle § 711 odst. 5 občanského zákoníku je promlčecí zastávají autoři Eliáš K. a kol., avšak bez bližšího zdůvodnění.³¹ Přikláním se k názoru, že se jedná o lhůtu prekluzivní, i přes skutečnost, že chybí jazykové vyjádření, že jinak právo zaniká. Může-li se nájemce, který obdržel výpověď, vyhnout povinnosti vyklidit předmětný byt jen tehdy, pokud podá žalobu na určení neplatnosti výpovědi v zákonem stanovené lhůtě, je třeba dovodit, že po marném uplynutí této lhůty již povinnost vyklidit byt vyloučit nemůže.

Nájemce tak může ve výše uvedené lhůtě podat k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi, pokud se domnívá, že výpověď, kterou obdržel od pronajímatele, je v rozporu se zákonem. Pokud nájemce podá žalobu řádně a včas, má takto podaná žaloba odkladný účinek a nájemce není povinen byt vyklidit do pravomocného skončení soudního řízení o určení neplatnosti výpovědi. Pro případ, že nájemce není v tomto sporu úspěšný a neunese důkazní břemeno, soud žalobu na určení neplatnosti výpovědi zamítne s tím, že nastanou další skutečnosti zákonem předvídané, a to povinnost nájemce vyklidit byt po zajištění bytové náhrady, na kterou má podle zákona právo či byt vyklidit bez povinnosti zajistit bytovou náhradu. Takovéto rozhodnutí soudu nezakládá možnost pronajímatele domáhat se po nájemci přímo vyklizení předmětného bytu, pokud k němu nedojde ze

³⁰ Selucká, M., Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, Právní fórum, 2008, č. 10, str. 416

³¹ Eliáš, K. a kol., Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, 2008, s. 2097

strany nájemce dobrovolně, pronajímatel pro tento případ musí podat novou žalobu, tentokrát na vyklizení bytu.

Předmětem řízení o neplatnost výpovědi budou zejména všechny okolnosti a podmínky udělené výpovědi, a to jak absolutní tak i relativní. Mezi ty absolutní lze zařadit jak náležitosti výpovědi uvedené v ustanovení § 711 občanského zákoníku, tak i náležitosti právních úkonů obecně, mezi relativní pak výpovědní důvod, pro který byla výpověď právě udělena.³²

Nájemce tak bude především napadat skutečnost, že výpověď nemá všechny náležitosti předepsané zákonem, a to jak obecné tak i zvláštní. Soud bude přihlížet k absenci některé z náležitostí výpovědi z úřední povinnosti, tj. i tehdy pokud taková chybějící náležitost není nájemcem v rámci žaloby o neplatnost výpovědi tvrzena. Právní účinky takovéto výpovědi totiž ani nemohou nastat, neboť výpověď je absolutně neplatná.

Z procesního hlediska se nájemce dostává do pozice žalobce, nese důkazní břemeno a musí v soudním řízení prokázat, že nejsou splněny shora uvedené podmínky udělené výpovědi.

Přestože jde o určovací žalobu, důkazní břemeno náležavého právního zájmu nájemce nenese, protože ustanovení § 711 odst. 3 občanského zákoníku můžeme charakterizovat jako speciální ustanovení vůči § 80 občanského soudního řádu.

Otázkou zůstává, zda se nájemce může dovolat neplatnosti výpovědi z nájmu bytu i po marném uplynutí 60-ti denní lhůty. Nejvyšší soud svým rozsudkem stanovil, že šedesátidenní lhůta začne běžet i v případě, kdy nájemci doručený projev vůle pronajímatele směřující k ukončení nájmu bytu výpovědí neobsahuje v rozporu s § 711 odst. 3 občanského zákoníku poučení o možnosti podat u soudu do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi. K neplatnosti výpovědi z nájmu bytu nelze přihlížet až v řízení o vyklizení bytu vedeném k žalobě pronajímatele v případech, kdy

³² Balousová, M., Čtyři roky výpovědi bez přivolení soudu, Bulletin advokacie, 2010, č. 4, str. 24

nájemce, ač povinen, byt nevyklidil.³³ Důsledkem zevšeobecnění názoru Nejvyššího soudu vyjádřené v tomto rozsudku by byla skutečnost, že prostým uplynutím určitého času, který je relativně krátký, dojde k tomu, že právní úkon, jenž obsahuje vady a je tedy absolutně neplatný, se stane platným právním úkonem a bude vyvolávat účinky zamýšlené autorem tohoto úkonu. To by mělo platit i tehdy, je-li dán některý z obecných důvodů neplatnosti právního úkonu dle ustanovení § 37 a násl. občanského zákoníku, ale i pokud postrádá tento právní úkon zvláštní náležitosti, které vyplývají z ustanovení § 711 odst. 3 občanského zákoníku. Tento názor vyslovený Nejvyšším soudem však není příliš přesvědčivý nejen pro mne, ale i pro část soudní praxe, neboť Okresní soud v Ostravě pod sp. zn. 24 C 110/2008 svým rozsudkem ze dne 3. 12. 2008 zamítl návrh pronajímatele na vyklizení bytu právě pro absenci poučení o možnosti podat žalobu v nájemcům doručené výpovědi. Ve vztahu k závěrům obsaženým v rozsudku Nejvyššího soudu pak tento okresní soud uvedl, že výklad provedený Nejvyšším soudem v jiné věci by, pokud by byl obdobně užít i v této věci, dle názoru soudu vedl k nesouladu mezi zněním zákona a způsobem jeho interpretace a aplikace tak, jak byla Nejvyšším soudem provedena v jiné věci.³⁴

Rozdílný pohled na věc má i právní praxe, k níž se kloním i já. Pokud by výpověď z nájmu bytu neobsahovala zákonem stanovené náležitosti, jednalo by se o absolutně neplatný právní úkon. K absolutní neplatnosti by měl soud přihlédnout z úřední povinnosti, a to i tehdy, když žaloba o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu by byla podána opožděně. Lhůta pro podání této žaloby by totiž nemohla začít běžet v případě, kdy výpověď doručená nájemci by byla stížena vadou způsobující její absolutní neplatnost. K absolutní neplatnosti výpovědi by měl soud tedy přihlédnout i v případě sporu o vyklizení bytu. Domnívám se, že nájemce i po uplynutí

³³ Rozsudek NS ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 778/2008

³⁴ Pavlovský A., Lhůta dle § 711 odst. 5 občanského zákoníku, Právní rozhledy č. 5/2010, s. 174

šedesátidenní lhůty může podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi, pokud uvede opodstatněné důvody. Nájemci postačí tvrdit, že je tato výpověď nesrozumitelná či neurčitá. Soud by se již nezabýval jednotlivými důvody výpovědi a jejich prokázáním, neboť zákonná lhůta již uplynula, ale pouze obecnými skutečnostmi, jestli právní úkon byl učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, zda neodporuje zákonu či jej neobchází anebo zda se nepříčí dobrým mravům. Jak jsem již uvedla výše je soud totiž povinen z hlediska absolutní neplatnosti právního úkonu z úřední povinnosti sám předmětný právní úkon přezkoumat. Zjistil-li by soud po provedeném zkoumání, že výpověď trpí vadou, pro kterou lze na ni hledět jako na absolutně neplatný právní úkon, měl by prohlásit výpověď za neplatnou a podané žalobě nájemce vyhovět v plném rozsahu. Žalobu by soud zamítl z důvodu její nedůvodnosti v momentě, kdy bylo zjištěno, že napadená výpověď splňuje všechny požadavky, které na její obsah a formu kladou příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Také Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 10. 6. 2009, pod sp. zn. 26 Cdo 2813/2007 rozhodl, že nájemce nemůže již po uplynutí šedesátidenní lhůty zpochybnit uplatněný výpovědní důvod, a to ani v řízení o vyklizení bytu. Nejvyšší soud tak naznal, že v zájmu právní jistoty v nájemních vztazích je třeba omezit možnost uplatnění práva nájemce domáhat se neplatnosti výpovědi z důvodu neexistence výpovědního důvodu nad zákonem stanovenou šedesátidenní lhůtu. Po uplynutí této lhůty pak právo nájemce namítat úspěšně v řízení o vyklizení bytu neexistenci výpovědního důvodu zaniká, neboť nájemce měl možnost v této lhůtě svým aktivním jednáním zabránit důsledkům spojených s doručením výpovědi z nájmu bytu. Pokud toto neučinil, není možné, aby důsledky jeho nečinnosti šly k tíži pronajímatele.³⁵

³⁵ Rozsudek NS ČR ze dne 10. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2813/2007

3.5.3. Rozpor s dobrými mravy

Podle ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Pojem dobré mravy náleží k pružným právním pojmům. Právní řád nechává prostor, aby soudce posoudil případ dle jiného normativního systému, než jakým je právo. Dobré mravy tak lze považovat za klauzuli, díky které se zajišťuje vazba právních pravidel na morální hodnotovou stupnici. Proto je třeba nahlížet na právní jednání jako na rozporná s dobrými mravy, pokud porušují nebo ohrožují hodnoty, které jsou podle všeobecně uznávaného názvu nadřazeny principu autonomie vůle.³⁶

Pojem dobré mravy zákon nedefinuje, ale ve smyslu ustálené judikatury Nejvyššího soudu lze o pojmu dobré mravy hovořit jako o měřítku hodnocení konkrétních situací, odpovídajícím obecně uznávaným pravidlům slušnosti v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti, mající převážně interpretační funkci.³⁷

V rozporu s dobrými mravy je tedy právní úkon, tehdy jestliže odporuje takzvaným pravidlům chování, které nemají povahu právních norem. Neplatnost právního úkonu pro rozpor s dobrými mravy přichází v úvahu pouze tehdy, jedná-li se o úkon, který není v rozporu se zákonem ani jej neobchází.³⁸

Pokud bych vycházela z ustálené judikatury Nejvyššího soudu,³⁹ může dle mého názoru, soud při rozhodování o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu shledat, že i když je dán pronajímatelem tvrzený výpovědní důvod, může se jednat o výpověď, která je v rozporu s dobrými mravy. Domnívám se tedy, že soud může vyslovit neplatnost výpovědi, a to s ohledem právě

³⁶ Komentář k ust. § 39 ObčZ, systém ASPI, Wolters Kluwer ČR

³⁷ Rozsudek NS ČR ze dne 27. 11. 2003, sp. zn. 30 Cdo 664/2002

³⁸ Rozsudek NS ČR ze dne 29. 6. 2000, sp. zn. 21 Cdo 1880/99

³⁹ Např. rozsudek NS ČR ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdo 1706/97, rozsudek NS ČR ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98

na ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Toto obecné ustanovení hmotněprávní povahy dává soudu možnost posoudit, jestli je výkon subjektivního občanského práva v souladu s dobrými mravy, a v případě, že tomu tak není, požadovanou ochranu odepřít, tzn. vyslovit neplatnost výpovědi.

Soudní praxe také musela vyřešit otázky, které podle dřívější úpravy řešil soud v rámci sporu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. V případě, kdy ve sporu o přivolení k výpovědi (dle předchozí právní úpravy) soud dospěl k závěru, že výpověď je neplatná pro rozpor s dobrými mravy, návrh zamítl. Za současné právní úpravy může nastat situace, kdy výpověď udělená pronajímatelem nájemci může být v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 39 občanského zákoníku, v tomto případě by soud měl v rámci řízení o neplatnost výpovědi nebo o vyklizení bytu rozhodnout o neplatnosti výpovědi právě z tohoto důvodu.

Může však nastat i situace, kdy výpověď je udělena po právu, přesto může být žaloba na vyklizení bytu zamítnuta,⁴⁰ čímž by byl pronajímateli odepřen výkon práva ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1) občanského zákoníku. Nejde ovšem o libovůli soudu. Jeho úvaha musí být podložena konkrétními zjištěními, jež dovozují závěr, že výkon práva dát výpověď z nájmu bytu konkrétnímu nájemci je v rozporu s dobrými mravy. Je nicméně otázkou, jaký charakter takové rozhodnutí má, myslím, že by se dalo dovodit, že nejde o rozsudek, který by do budoucna zakládal překážku věci rozhodnuté, a že tedy v případě změny poměrů (např. vyléčení nemoci, která byla důvodem pro zamítnutí žaloby na vyklizení, věk nájemce, nepříznivá sociální situace nájemce) může pronajímatel podat žalobu znovu a být v ní úspěšný.⁴¹ Nicméně o konkrétních podmínkách bude zřejmě muset rozhodnout judikatura.

⁴⁰ Stanovisko NS ČR ze dne 14. 4. 2009, sp. zn. Cpjn 6/2009

⁴¹ Balousová, M., Čtyři roky výpovědi „bez přivolení soudu“, Bulletin advokacie, č.4 /2010, str. 24

Nejvyšší soud však ve své rozhodovací praxi dovodil, že je třeba vždy při úvaze ohledně aplikace § 3 odst. 1 občanského zákoníku vzít v úvahu nejen konkrétní okolnosti na straně nájemce, ale i rozhodné okolnosti na straně pronajímatele. Za rozhodné okolnosti jsou považovány zejména ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva, tj. práva domáhat se výpovědi z nájmu bytu, odepřena.⁴²

3.6. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu – výpovědní důvody

Jak již bylo uvedeno výše, nájem bytu může skončit mj. výpovědí ze strany pronajímatele, a to pouze ze zákonem stanovených důvodů, které nemohou být, s ohledem na svou kogentnost, měněny dohodou stran, ani rozšiřovány. Výpovědní důvody, které jsou obsahem této kapitoly, bych zařadila do skupiny výpovědních důvodů, v nichž lze spatřovat určité nevhodné jednání ze strany nájemce. V občanském zákoníku jsou upraveny v § 711 odst. 2 a jedná se o tyto důvody výpovědi:

- hrubé porušování dobrých mravů v domě,
- hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu,
- nájemce má dva nebo více bytů,
- neužívání bytu bez vážného důvodu,
- byt zvláštního určení.

Myslím si, že nebudu daleko od pravdy, pokud uvedu, že právě tato skupina výpovědních důvodů nejvíce „pálí“ pronajímatele. Pronajímatel má samozřejmě v těchto případech velký zájem na tom, aby nájemce, u něhož je dán některý z výpovědních důvodů, opustil pronajímaný byt co nejdříve. K tomuto měl pronajímateli pomoci právě institut výpovědi z nájmu bytu, kterou může udělit pronajímatel sám, bez přivolení soudu. Tato skutečnost však sebou přináší i další problémy.

⁴² Rozsudek NS ČR ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. 23 Cdo 2060/98

První z nich je nepochybně způsob doručení výpovědi nájemci. O doručování výpovědi se již v této části nebudu zmiňovat, neboť toto je předmětem části 3.5.2. této práce.

Dalším problémem se může jevit skutečnost, že pronajímatel bude muset zajistit přístřeší, což může v praxi způsobovat nesnáze. Ze své vlastní praxe mohu zodpovědně říci, že zajištění přístřeší zatěžuje dále finančně pronajímatele. Občanský zákoník k úhradě za zajištění přístřeší nic neuvádí, měl by to být pochopitelně nájemce, kdo bude poplatek za přístřeší hradit, nicméně těžko lze předpokládat, že by pronajímatel zajistil přístřeší, aniž by musel na ně vynaložit určitou částku. Je sice pravdou, že náklady na zajištění přístřeší, může pronajímatel uplatnit přímo v rámci exekučního řízení, jako náklady tohoto řízení.⁴³

Dále pokud nájemce dobrovolně byt nevyklidí, nezbývá pronajímateli nic jiného než podat žalobu na vyklizení bytu a pokud nevyklidí nájemce byt dobrovolně ani na základě pravomocného rozhodnutí soudu, je pronajímatel nucen, jak již bylo uvedeno výše podat návrh na exekuční vyklizení předmětného bytu. Dále viz kap. 4. této práce.

Můžeme tedy konstatovat, že pronajímatel musí v určitých případech, kdy nájemce nechce opustit byt, z něhož mu byla dána výpověď, vést dva spory, což samozřejmě omezuje možnost pronajímatele nakládat s bytem ve svém vlastnictví ihned po skončení nájmu bytu.

3.6.1. Porušení dobrých mravů v domě

Tento výpovědní důvod je upraven v ust. § 711 odst. 2 písm. a) tak, že pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

Jde o jeden z výpovědních důvodů, u kterého zákon připouští výpověď nájemce pro jeho závadné chování. V praxi se zřejmě bude tento

⁴³ Srov. Nález ÚS ze dne 2. 4. 2008, sp. zn. I ÚS 2219/07

výpovědní důvod vyskytovat celkem často. Lze jej však považovat za velmi obtížný, neboť jeho hodnocení bude spočívat na hodnocení zejména výpovědí svědků, přičemž tyto výpovědi budou zřejmě často ovlivňovány jejich vztahem ke stranám a mohou tak podávat obraz o poměrech v domě zkresleně.⁴⁴

Pro využití tohoto výpovědního důvodu musí být splněny tyto předpoklady:

a) Rušící subjekty

Jako rušitele ve smyslu tohoto výpovědního důvodu můžeme označit nájemce a osoby, které s ním bydlí na základě nájemcova práva. Nájemce je osoba nebo osoby, kterým svědčí právo užívat byt na základě nájemní smlouvy. Pokud se jedná o společné nájemce, postačí k naplnění tohoto výpovědního důvodu, pokud se rušivého jednání dopustí pouze některý ze společných nájemců.

Za osoby, které bydlí s nájemcem lze označit jednak osoby, které jsou s nájemcem v příbuzenském vztahu – manžel, děti, jeho rodiče, vnuci, tchán, prarodiče, příp. další vzdálení příbuzní a dále osoby, které nejsou s nájemcem v příbuzenském vztahu, avšak společně s nájemcem bydlí – druh, družka, partner, příp. jejich děti.

Další skupinu tvoří ostatní osoby v bytě nájemce, které však s nájemcem v bytě nebydlí, pouze občas nájemce navštěvují s jeho souhlasem, popř. jej navštěvují nahodile, bez nájemcova souhlasu. Jedná se např. o zástupce různých firem, podomní prodejce, agenty nebo např. o návštěvy známých, přátel apod. Za chování těchto osob nájemce nezodpovídá, neboť nesplňují podmínku společného bydlení s nájemcem. Jestliže však pravidelné nájemcovy návštěvy způsobují, hrubé porušení dobrých mravů v domě, např. ruší noční klid v domě, pak by se dalo o tomto výpovědním důvodu uvažovat.

⁴⁴ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 47

Stejným způsobem lze hodnotit i chování osob, jež nájemce navštěvují nahodile, pokud by jejich chování mělo intenzitu rušení dobrých mravů v domě, např. nadměrnou hlučností, vyvoláváním hádek s jinými obyvateli domu, případně dokonce jejich napadáním a nadávkami. V tomto případě záleží na jednání nájemce, pokud by nevyvinul žádnou činnost ke zjednání nápravy, nezakročil či nenapomenul rušitele, mohla by jej stíhat odpovědnost za tyto rušivé činy a mohl by být proti němu použit tento výpovědní důvod.⁴⁵

b) Dobré mravy v domě

Při výkladu pojmu dobré mravy lze vyjít jednak z výkladu ustanovení § 3 odst. 1 a dále také ustanovení § 39 občanského zákoníku. Výklad tohoto pojmu je obsažen v části 3.5.3. této práce.

Pro tento výpovědní důvod je však nutné všeobecná ustanovení týkající se dobrých mravů zúžit tak, že se jedná pouze o dobré mravy v domě a jejich hrubé porušení tak musí mít vztah k domu. Lze říci, že dobré mravy v domě jsou jakousi konkretizací na poměry v tom kterém domě, jsou vytvářeny všemi obyvateli domu v rámci celkového pojetí dobrých mravů ve společnosti. Jsou ovlivněny místně, časově, jakož i prostředím, v němž vznikají. Obecně lze říci, že za dobré mravy v domě lze považovat ty, které respektují práva jednotlivce na klidné bydlení a nezasahují do téhož práva jiných obyvatel domu.⁴⁶

c) Hrubé porušování

Pro využití tohoto výpovědního důvodu je dále nutné, aby dobré mravy v domě byly porušovány hrubě. Za hrubé porušování dobrých mravů v domě lze považovat zejména:

- hluk v bytě způsobený hádkami, křikem zejména v noci, který je slyšet do sousedních bytů, společných prostor a obtěžuje ostatní obyvatele domu,

⁴⁵ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5.vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 48

⁴⁶ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5.vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 49

- urážky, hádky a fyzické napadání ostatních obyvatel domu, které ztrpčují obyvatelům domu bydlení,
- jiné případy hrubého porušování jako je např. nečistota v bytě takové intenzity, že zasahuje mimo byt zápachem, hmyzem, který se šíří z tohoto bytu do sousedních bytů, či společných prostor, opětovné a systematické nedodržování domovního řádu, tedy jednání, které značně ztrpčuje bydlení v domě,
- provozování živnosti v bytě, která hlukem, pachem a jinak značně obtěžuje obyvatele domu. Zde bude především záležet na druhu činnosti, která bude v bytě provozována, neboť byt lze užívat pouze k účelu, ke kterému byl zkolaudován, jinak je třeba žádat o změnu užívání. Nejvyšší soud však v několika svých rozhodnutích připustil, že je možné provádět v bytě některé práce spojené s podnikáním, především práce administrativního charakteru, aniž by tím funkce bydlení byla narušena,
- chov domácích zvířat, který podstatným způsobem zhoršuje obyvatelům bydlení v domě, zejména se bude jednat o zápach a nečistoty v případě chovu více koček v bytě, hluk (hlasitý štěkot) pro případ chovu psů,⁴⁷

Ze slovního výkladu „hrubé porušení dobrých mravů v domě“ lze dospět k tomuto závěru:

- závadné chování nemůže být pouze jediným skutkem, ale musí jít o opakované (ze zákona lze dovodit nejméně dvojí porušení) závadné chování, které přetrvává i poté, co pronajímatel na tyto skutečnosti nájemce upozornil a vyzval ho, aby takového jednání zanechal, jinak že mu bude dána výpověď z nájmu bytu,
- zákon hovoří o tom, že závadné chování by se mělo dít v domě. Domnívám se, že tento výklad lze rozšířit i na bezprostřední blízkost domu, pokud se závadné jednání bude týkat společného soužití v domě a bude tak obtěžovat ostatní nájemce závažným způsobem (např. rušící

⁴⁷ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5.vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 50

- osoba bude poškozovat fasádu domu různými graffiti, rozbíjet okna v domě či urážkami a nadávkami urážet ostatní obyvatele domu),
- v neposlední řadě musí být závadné chování vážné (hrubé), tzn., musí se vyznačovat určitou mírou rušivé intenzity.

d) Výstraha

Další hmotněprávní podmínkou pro využití tohoto výpovědního důvodu je písemná výstraha.

K podání výstrahy je oprávněn pouze pronajímatel. Pokud výstrahu podává zástupce pronajímatele, musí být jasné, že výstraha je podávána jménem pronajímatele. Výstrahu nemůže dát ani jiný nájemník, který by byl poškozen rušivým jednáním jiného nájemníka.

Výstraha musí být dána nájemci, nikoli jiné osobě a to i přes skutečnost, že se nájemce sám rušivého jednání nedopustil. V případě společných nájemců by pak výstrahu stačilo podat pouze jednomu z těchto společných nájemců, a to s ohledem na nedílnost nájemního vztahu.

Zákon stanoví pouze formu výstrahy, která musí být písemná a ve smyslu obecných ustanovení občanského zákoníku by měla splňovat obecné náležitosti právních úkonů, jinou formu a obsah výstrahy zákon nestanoví. Domnívám se však, že výstraha by měla obsahovat dále upozornění pronajímatele, že použije možnosti výpovědi podle tohoto výpovědního důvodu, nedojde-li k nápravě vadného chování nájemce (příp. osob s ním bydlících), tedy při opakovaném hrubém porušení dobrých mravů v domě. Dle mého názoru by dále výstraha měla obsahovat i konkrétní označení jednání, které pronajímatel bere jako hrubě rušící dobré mravy v domě, s označením časového a místního údaje, příp. i údaje o přítomných svědcích. To pro případ, pokud by pronajímatel podával výpověď z nájmu na základě tohoto výpovědního důvodu, k prokázání skutečnosti, že nájemce byl na své konkrétní rušící jednání výstrahou upozorněn.

Za písemnou výstrahu nelze považovat rozhodnutí správního orgánu (o spáchání přestupku) či orgánu činného v trestních věcech (o spáchání trestného činu). Toto rozhodnutí však může být podkladem pro podání výstrahy.⁴⁸

Účelem výstrahy je především obnovení dobrých mravů v domě, které byly narušeny závadným jednáním nájemce, popř. dalších osob s nájemcem bydlících a za něž nájemce odpovídá.

e) Náprava po výstraze

Výsledek výstrahy může spočívat v tom, že nájemce zjedná nápravu a závadné jednání stejného druhu mající znaky hrubého porušení dobrých mravů v domě již nenastane.

Může však dojít k situaci, kdy nájemce se dopustí závadného jednání jiného druhu majícího znaky porušení dobrých mravů v domě, nebo poruší dobré mravy v domě závadným jednáním stejného druhu, avšak nižší intenzity. Pro tento případ nelze mít za to, že došlo k opětovnému hrubému porušení dobrých mravů v domě, ledaže by se tyto situace často opakovaly a dobré mravy v domě rušily. Pronajímatel by pak musel zvažovat, zda k naplnění výpovědního důvodu skutečně došlo, a to na základě konkrétní okolností jednotlivého případu.⁴⁹

Domnívám se, že v budoucí právní úpravě by zákonodárce mohl v rámci tohoto výpovědního důvodu zohlednit případné trestné činy či závažnější přestupky nájemce proti pronajímateli či členům jeho rodiny, pokud by byly závažné a týkaly se společného soužití v domě tak, že v případě spáchání jednání naplňující znaky trestného činu či přestupku by již nebyla nutná písemná výstraha. Výstraha by tak mohla být v tomto případě nahrazena rozhodnutím příslušného orgánu a pronajímatel by tak byl na základě tohoto rozhodnutí oprávněn dát nájemci výpověď. Ve smyslu

⁴⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví na nájem bytů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, str. 156

⁴⁹ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 54

současné právní úpravy má výstraha preventivní povahu, může být snadno pronajímatelem i zneužita. Může se tak stát v případě, kdy pronajímatel doručí nájemci výstrahu, aniž by u něj došlo k takovému závadnému jednání, které by zakládalo porušení dobrých mravů, a to pouze z důvodu, aby pro případné soudní řízení o neplatnost výpovědi měl zákonem splněnou povinnost. Soud by tedy měl zkoumat nejen skutečnost, zda výstraha byla nájemci dána tedy i doručena, ale i oprávněnost výstrahy, dokazování v tomto směru bude, jak bylo uvedeno v úvodu tohoto výpovědního důvodu, poměrně složité.

Dále by zřejmě nebylo od věci v budoucnu zohlednit v rámci tohoto výpovědního důvodu i závadné jednání nájemce mimo dům, avšak za podmínky, jak již bylo uvedeno výše, aby se toto závadné jednání týkalo společného soužití v domě a aby jím docházelo k obtěžování ostatních nájemců závažným způsobem.

3.6.2. Porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu

Tento výpovědní důvod je upraven v ust. § 711 odst. 2 písm. b) tak, že pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3.

Také tento výpovědní důvod postihuje nájemce pro jeho závadné chování. Ovšem předmětem ochrany je v tomto případě zájem pronajímatele.

U tohoto výpovědního důvodu je uvedeno skutkově více druhů závadného chování nájemce, které ovšem samy o sobě mohou být považovány za zvláštní výpovědní důvody. Jde jednak o hrubé porušování povinností nájemce, dále neplacení nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nedoplnění peněžních prostředků na účtu

(tzv. kauce), neoznámení změn v počtu osob, které žijí s nájemcem a v neposlední řadě i nedovolený podnájem. Všechny tyto důvody budou rozvedeny níže.

Dá se říci, že tento výpovědní důvod, který mj. postihuje neplacení nájemného a služeb nájemcem patří svým významem k nejzávažnějším a v praxi nejvíce užívaným výpovědním důvodům. Jedná se totiž o základní porušení nájemní smlouvy, jejíž podstatou je poskytnutí ubytování nájemci za sjednanou protihodnotu, kterou je v tomto případě placení nájemného a úhrada plnění s tímto spojených.

a) Hrubé porušování povinností z nájmu bytu

Povinnosti nájemce jsou v občanském zákoníku popsány velmi obsáhle, zejména v ustanoveních § 687 odst. 2 a 689 až 694. Týkají se např. provádění drobných oprav v bytě, povinnosti při užívání bytu, společných prostor a zařízení domu, povinnosti oznámit pronajímateli potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provedení, povinnost odstranit závady a poškození, které nájemce způsobil, zákaz provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele. Mezi základní povinnosti nájemce patří povinnost platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.

Typickými obecnými případy hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu jsou např. provádění oprav v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, užívání bytu k jiným účelům než k bydlení (podnikání), opakované zanedbání údržby bytu či realizace oprav, které má činit nájemce, poškozování společných částí domu, výměna bytu bez souhlasu pronajímatele, úmyslné neplnění ohlašovací povinnosti závad nájemcem. Výčet případů hrubého porušení je pouze demonstrativní, aby mohlo být porušování kvalifikováno jako hrubé, musí jít vždy o porušování závažné a většího rozsahu. Skutečnost zda porušení konkrétní povinnosti bude považováno za hrubé či nikoliv, bude záležet na okolnostech případu, musí být tedy brány v potaz hlediska subjektivní i objektivní. Zejména by

mělo být přihlédnuto k tomu, zda nájemce svým jednáním způsobil škodu jiným subjektům, jaký byl motiv jeho jednání a zda dosud plnil své povinnosti řádně či nikoliv.⁵⁰

Ze slovního výkladu – nájemce hrubě porušuje povinnosti z nájmu, můžeme dovodit, že porušování povinností (zde mám na mysli obecné případy hrubého porušování povinností nájmu, uvedené příkladmo výše) musí být ze strany nájemce opakované, musí jít tedy o opětovné hrubé porušení povinností z nájmu.

Písemná výstraha ze strany pronajímatele není pro tento výpovědní důvod zákonodárcem požadována. Z důvodu dalšího případného prokazování existence hrubého porušení povinností z nájmu nájemcem, bych doporučovala, aby výstraha byla pronajímatelem nájemci dána, především pokud jde o opakované porušení povinností z nájmu.

Porušení povinností, které je důvodem pro výpověď z nájmu může činit pouze nájemce, neboť pouze mezi ním a pronajímatelem existuje nájemní vztah založený nájemní smlouvou. Nájemce tak má povinnost zajistit, aby osoby spolubydlící užívaly byt a společné prostory řádně, pokud by nájemce totiž tuto povinnost nezajistil, nesplnil by svou povinnost vůči pronajímateli a porušením této povinnosti by naplnil tento výpovědní důvod.⁵¹

b) Nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu

Zákon výslovně stanoví, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Nájemným se rozumí úhrada, kterou nájemce poskytuje pronajímateli za užívání bytu, ve výši dle nájemní smlouvy. Úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu je pak úhrada služeb (např. otop,

⁵⁰ Např. rozsudek NS ČR ze dne 7. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2571/2004

⁵¹ Rozsudek NS ČR ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/ 2003

vodné, stočné, úklid domu apod.), jejichž dodávku zajišťuje nájemci pronajímatel a které hradí nájemce dodavatelům prostřednictvím pronajímatele.

K naplnění tohoto výpovědního důvodu postačí, když nájemce neuhradí nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za tři měsíce, které nemusí následovat po sobě. Výpovědní důvod bude také naplněn, pokud jednotlivé částečné nedoplatky na nájemném a úhradách s nájmem spojených vytvoří svým součtem trojnásobek měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Aby byl výpovědní důvod naplněn, musí být stav prodlení s neplacením nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu dán v době dání výpovědi. Pokud nájemce uhradí dlužné nájemné až po dodání výpovědi, tj. jejím doručení, nemá to žádný vliv na výpověď nájmu, pouze v případě řízení žaloby o vyklizení by soud měl zkoumat, zdali výkon práva na vyklizení není v rozporu s dobrými mravy.⁵² Dodatečné zaplacení nájemného až po doručení výpovědi tedy neznamena nenaplnění výpovědního důvodu, může však být zohledněno soudem v rámci úvahy o rozporu s dobrými mravy. Zde však musí přistoupit další okolnosti, jako např. že důvodem neplacení nájemného byla mimořádná svízelná situace nájemce (nemoc, přechodná absence příjmu apod.), dluh na nájemném vyvstal jako ojedinělý v jinak řádném plnění, dluh byl nájemcem dodatečně uhrazen apod.⁵³ Existence tíživé sociální situace a její příčinná souvislost s neplacením nájemného musí být postaveny najisto.

Dle ustálené judikatury se za neplacení nájemného ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku považuje i situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši, tedy v nižší částce nedohodnuté, popř. jednostranně navýšené. Z žádného právního předpisu nevyplývá možnost, aby si nájemce v případě nesouhlasu s jednostranně navýšeným nájemným

⁵² Srov. rozsudek NS ČR ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97

⁵³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví na nájem bytů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, str. 166

sám nájemné snížil a platil nájemné v částce nižší, než činilo nájemné po jednostranném zvýšení ze strany pronajímatele. Pokud nájemce nesouhlasí s výší nájemného po jednostranném navýšení, má možnost se tomuto bránit příslušnou žalobou u soudu.⁵⁴

Splnění povinnosti platit nájemné nelze přitom podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Uvedená povinnost pronajímatele a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných závazků. Přesto se mnozí nájemci mylně domnívají, že mohou beztretně platit nižší nájemné a opomíjejí včas uplatnit slevu na nájemném.⁵⁵

c) Kauce na nájemné

Dalším hrubým porušením povinnosti nájemce ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) je nedoplnění peněžních prostředků na účtu, tzv. kauce.

Jedná se o nový institut zavedený novelou občanského zákoníku (zákon č. 107/2006 Sb.). Před novelizací občanského zákoníku bylo možno, dle mého názoru, využít tento institut pouze na základě autonomie vůle stran, tedy nájemce a pronajímatele. Zakotvení práva pronajímatele na kauci jednoznačně posiluje jeho postavení.

Kauce je upravená v ustanovení § 686a občanského zákoníku tak, že pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem. Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Uvedené ustanovení je kogentní a ani dohodou si nájemce a pronajímatel nemohou sjednat kauci vyšší. Pronajímatel je povinen peněžní prostředky uložit na zvláštní účet u peněžního ústavu. Náklady na vedení tohoto účtu nese pronajímatel,

⁵⁴ Rozsudek NS ČR ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 585/02

⁵⁵ Dvořáková, Závodská J., Praktické otázky nájmu bytu v současné judikatuře, Právní fórum 2008, č. 10, str. 437

neboť kauce je sjednána v jeho prospěch. Pronajímatel je oprávněn použít kauci na úhradu:

- pohledávek na nájemném,
- pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu,
- jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.

Pohledávky musí být buď písemně nájemcem uznané, nebo vykonatelné (rozhodnutí soudu, rozhodčí nález).

Pro případ použití složených finančních prostředků pronajímatelem, svědčí tomuto právo na doplnění kauce ze strany nájemce, a to až do původní výše kauce, přičemž lhůta k plnění je stanovena zákonem na jeden měsíc. Zákon nestanoví začátek běhu lhůty, z logiky věci se lze domnívat, že to bude den, kdy se nájemce dozvěděl, že k čerpání kauce pronajímatelem došlo. I když nejde o zákonnou povinnost, měl by pronajímatel skutečnost nájemci oznámit.

Jakmile skončí nájemní vztah, vzniká právo nájemci na vrácení kauce za předpokladu, že byt vyklidil a předal pronajímateli a prostředky z kauce nebyly pronajímatelem použity v souladu se zákonem. Lhůta k vrácení kauce nájemci činí jeden měsíc a bude běžet ode dne, kdy nájemce předal byt pronajímateli.

d) Nedovolený podnájem

Hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu je také skutečnost, že nájemce bez souhlasu pronajímatele podnají byt či jeho část. Tento výpovědní důvod je upraven v občanském zákoníku odlišně od jiných výpovědních důvodů, a to v § 719. Problémem se může jevit skutečnost, že u výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. b) je zapotřebí hrubého porušení povinnosti nájemce, zatímco § 719 uvádí, že v tomto případě jde pouze o porušení povinností. Tuto nesourodost právní úpravy však odstranila judikatura, která považuje nesouhlas pronajímatele s podnájemem za hrubé porušení povinnosti z nájmu bytu.⁵⁶ Pokud jde

⁵⁶ Srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. 4. 1994, sp. zn. 13 Co 194/94

o zjišťování existence tohoto výpovědního důvodu, pronajímatel, popř. soud v řízení o neplatnost výpovědi, musí zvažovat zda, jde o skutečný podnájem v právním slova smyslu a zda skutečně nebyla splněna podmínka udělení písemného souhlasu pronajímatele s tímto podnájemem.

Předpokladem vzniku podnájemního vztahu dle platné právní úpravy je existence nájemní (jako hlavní) a podnájemní (vedlejší) smlouvy. Podnájemní smlouvu tak může uzavřít pouze nájemce s podnájemníkem. Nelze tedy za podnájem považovat například přenechání bytu do užívání vlastníkem domu – pronajímatelem, stejně tak ani bydlení příbuzných a jiných osob s nájemcem, aniž by byla uzavřena podnájemní smlouva.⁵⁷

Smlouva o podnájmu vyžaduje písemnou formu, stejně tak i souhlas pronajímatele s podnájemem musí být písemný, jinak by šlo o absolutní neplatnost právního úkonu.

e) Nesplnění ohlašovací povinnosti nájemcem

Pokud nájemce ve lhůtě nesplní povinnost písemného oznámení změny v počtu osob, které s nájemcem žijí, naplňuje tímto jednáním výpovědní důvod hrubého porušení svých povinností vyplývajících z nájmu bytu.

Ohlašovací povinnosti nájemce je upravena v § 689 občanského zákoníku. Z tohoto ustanovení dále vyplývá, že nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Oznámení musí mít písemnou formu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost ani do jednoho měsíce, je dán důvod k výpovědi z nájmu dle § 711 odst. 2 písm. b).

Povinnost nájemce se vztahuje pouze na osoby, které žijí s nájemcem v bytě. Půjde tedy o osoby, které s nájemcem žijí v daném bytě a mají úmysl zde společně s nájemcem žít trvale. Nepůjde tedy jen o osoby, které

⁵⁷ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 65

žijí s nájemcem ve společné domácnosti, ale také o osoby, které s nájemcem pouze žijí a vedou domácnost odděleně od něj.⁵⁸

Budoucí právní úprava by mohla odstranit problém ve stanovení lhůt ohlašovací povinnosti. Tento problém spatřuji zejména ve skutečnosti, že nájemce má povinnost nahlásit změny v počtu osob, které s ním žijí, ve lhůtě 15-ti dnů od okamžiku nastalé změny, avšak své povinnosti nájemce vyplývající z nájmu hrubě poruší, pokud tyto změny nenahlásí ani do jednoho měsíce. Zákon tak upravuje dvě lhůty k plnění povinností, což se domnívám je nadbytečné. V případě nesplnění 15-ti denní lhůty nájemcem, nenastupuje žádná sankce, ta nastupuje až v momentě, kdy nájemce svou ohlašovací povinnost nesplní ani do jednoho měsíce od nastalé změny, tzn., až marným uplynutím této lhůty se nájemce dopustí hrubého porušení svých povinností a pronajímatel může nájem vypovědět. Logické by tedy bylo, aby zákon upravoval lhůtu pouze jednu a tuto zároveň sankcionoval.

Pokud jde o nedovolený podnájem, zaznamenala jsem v právní teorii i názory, které jej odmítají klasifikovat jako hrubé porušení povinností nájemce z nájmu. Nespravedlivě jsou tak poškozováni nájemci, kteří např. mají velký byt a nemohou si opatřit byt menší, či byt z vážných důvodů po určitou dobu nepotřebují.⁵⁹ S tímto názorem však nesouhlasím, neboť se domnívám, že je pouze věcí pronajímatele, kdo bude v jeho bytě bydlet a o této otázce by si měl rozhodovat on sám, nikoliv nájemce. Touto skutečností by docházelo ještě k většímu omezování vlastnického práva pronajímatele. Nájemce, pokud má potřebu, aby byt užívala další osoba, může v rámci svého nájemního vztahu přijmout tuto osobu k bydlení za účelem soužití ve společné domácnosti a tato osoba by se s ním případně mohla podělit o platby za nájemné.

⁵⁸ Komentář k z. č. 107/2006 ze dne 24. 6. 2007, Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor bytové politiky, www.mmr.cz

⁵⁹ Křeček S., Hrubý J. a kol., Vypovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 159

3.6.3. Nájemce má dva nebo více bytů

Tento výpovědní důvod je upraven v ust. § 711 odst. 2 písm. c) tak, že pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

K naplnění tohoto výpovědního důvodu musí být současně splněny následující podmínky:

a) Nájemce má dva a více bytů

Pronajímateli svědčí právo na výpověď nájmu pouze v případě, kdy nájemce má možnost užívat jiný byt, ať již na základě nájemního práva, výpůjčky, práva na bydlení, vlastnického práva, práva z věcného břemene, apod. Nájemce tak musí mít možnost uspokojovat svou bytovou potřebu na základě jiného práva, musí být tedy prokázáno, že má právní nárok na tyto další byty. Ve smyslu ustálené judikatury nebrání naplnění tohoto výpovědního důvodu skutečnost, že druhý byt není v době doručení výpovědi právně volný, tato skutečnost může být pouze důvodem k určení delší lhůty k vyklizení bytu.⁶⁰

Komplikovanější situace může pro pronajímatele nastat, pokud předmětný byt užívají manželé. Bude-li nájemcem vypovídaného bytu pouze jeden z manželů, postačí k naplnění zákonem požadovaných předpokladů, aby pouze tento z manželů měl právní nárok k dalšímu bytu. Stejná situace nastane, tedy výpovědní důvod bude naplněn, i v případě společného nájmu vypovídaného bytu manžely, jestliže má nájemní či jiné právo pouze jeden z manželů. Dle názoru Nejvyššího soudu ČR je třeba další právní důvod k bydlení spatřovat i v případech, kdy nájemce disponuje právním titulem bydlení odvozeným od rodiněprávního vztahu ke svému manželovi.⁶¹

⁶⁰ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 22. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005

⁶¹ Rozsudek NS ČR ze dne 11. 10. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99

Jednodušší situace nastává v případě společných nájemců, kteří nejsou manželé. Pro tento případ musí být splněna existence právního titulu dalšího bydlení všemi společnými nájemci, neboť jejich vzájemný vztah nelze srovnávat s rodiněprávním vztahem manželů.

Existenci tohoto výpovědního důvodu je třeba posuzovat od okamžiku doručení výpovědi. K naplnění výpovědního důvodu je dále zapotřebí, aby nastal stav, kdy nájemce užívá dva či více bytů, a to k účelu, k němuž je byt určen, tj. k bydlení.

b) Spravedlivost požadavku užívat nájemcem jen jeden byt

Zákon uznává, že na straně nájemce mohou být závažné důvody, pro které mu nestačí užívat pouze jeden byt. Tyto závažné důvody nejsou v zákoně uvedeny, proto bude záležet na rozhodování soudu v každém konkrétním případě, zda na straně nájemce tyto závažné důvody objektivně existují.

Kritériem pro otázku, zda dát výpověď z tohoto důvodu či nikoliv, by mělo být hledisko spravedlivosti, tzn., aby bylo dosaženo spravedlivého uspořádání vztahů pronajímatele a nájemce a také eliminován stav, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a svou vlastní nemovitost, v níž by mohl uspokojovat své bytové potřeby, pronajímá za tržní nájemné.⁶²

Výpověď tedy nelze podat, je-li potřeba druhého či dalšího bytu prokázána závažnými důvody na straně nájemce. Příkladem by se jednalo o tyto závažné důvody:

- ani jeden z bytů nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny,
- druhý byt je nájemcem užíván v místě jeho pracoviště, pro případ že nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště,
- vysokoškolské studium ve vzdáleném místě.

⁶² Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 72

Ve všech uvedených případech je třeba zajistit dostatečnost a přiměřenost druhého a dalších bytů vzhledem k důvodům, které nájemce pro existenci dvou či více bytů uvádí, dále po jakou dobu užívání dvou bytů trvá a zda nájemce činí nějaké kroky k vyřešení bytové situace.

Domnívám se, že nyní po ukončení regulace nájemného (úplná deregulace bude k 31. 12. 2012), ztrácí tento výpovědní důvod své opodstatnění. Je tomu tak proto, že pronajímatel nebude pro příště mít zájem na vystěhování nájemce platícího regulované nájemné, aby byt pronajal nájemci, který bude platit tržní nájemné a bude zcela věcí nájemce, kolik bytů bude užívat za situace, kdy bude ze všech bytů platit tržní nájemné a řádně si plnit své povinnosti vyplývající z nájmu.

3.6.4. Neužívání bytu nájemcem

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, pokud zjistí, že nájemce byt neužívá bez vážných důvodů, či jej bez těchto vážných důvodů užívá pouze občas.

Tento výpovědní důvod se může jevit jako totožný s výpovědním důvodem uvedeným v § 711 odst. 2 písm. c). Rozdíly jsou však patrné již ze skutečnosti, že zatímco u výpovědního důvodu předešlého nájemce má právní nárok na další byt, u tohoto výpovědního důvodu nájemce uspokojuje svou bytovou potřebu bez právního nároku na jiný byt.

Pro naplnění tohoto výpovědního důvodu musí být opět splněny následující podmínky:

a) Neužívání bytu nebo občasné užívání

Pod touto podmínkou jsou obsaženy dvě situace, jednak neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů a dále občasné užívání bytu nájemcem bez vážných důvodů. Oba tyto skutkové stavy bude nutné prokázat a důkazní břemeno bude v tomto případě ležet na pronajímateli.

Zákon blížeji nespecifikuje pojem užívání bytu, příp. občasného užívání, proto bude obtížné dovodit opak. Soudní praxe dovodila, že je

třeba zkoumat konkrétní okolnosti, pro které není byt užíván a okolnosti, které nasvědčují tomu, že byt není užíván nájemcem jen dočasně.⁶³

Neužívání bytu je třeba chápat tak, že nájemce tento byt trvale opouští s úmyslem se v něm již nadále nezdržovat. Neužíváním bytu může být i neoprávněný podnájem, tj. situace, kdy pronajímatel s podnájemem nevyslovil souhlas. Názor v tomto směru vyslovil Krajský soud v Praze – přenechal-li nájemník byt bez písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu dalším osobám a sám v bytě nadále bez vážných důvodů nebydlí, je naplněn výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) (v současné právní úpravě § 711 odst. 2 písm. d)).⁶⁴

Pokud jde o situaci občasného užívání bytu bez závažných důvodů, má se na mysli situace, kdy užívání nájemníka nemá trvalý charakter. Tento např. pouze do bytu občas dochází nebo zde občas přespává.

b) Vážné důvody

Druhou podmínkou naplnění tohoto výpovědního důvodu je existence vážných důvodů, pro něž nemůže nájemce byt užívat, či jej užívat pouze občas.

Existence těchto vážných důvodů by měla poskytovat nájemníkovi záruku, že mu nebude výpověď dána. Vždy však bude záležet na pronajímateli a na jeho úsudku, případně na zvážení soudu při řízení o neplatnost výpovědi, zda jsou tyto vážné důvody v konkrétní situaci naplněny.

Vážným důvodem, pro který nájemce byt neužívá či jej užívat jen občas, může být pouze taková okolnost, která má dočasnou povahu. Významné mohou být i další okolnosti svědčící o tom, že jde o dočasné neužívání bytu, tedy že se nájemce po odpadnutí překážky hodlá do bytu

⁶³ Rozsudek NS ČR ze dne 27. 12. 1999, sp. zn. 26 Cdo 457/98

⁶⁴ Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. 4. 1994, sp. zn. 13 Co 194/94

vrátit a užívat jej.⁶⁵ Pominou-li tyto okolnosti, tj. stane-li se daný stav trvalým, pak je výpovědní důvod naplněn.

Za vážný důvod neužívání bytu lze podle judikatury považovat např. výkon vojenské služby, výkon trestu odnětí svobody, ústavní léčení, služební nebo studijní pobyt v zahraničí nebo dočasný výkon práce nebo studium mimo trvalé bydliště. Závažným důvodem občasného užívání bytu může být např. výkon práce nebo studium v místě vzdáleném od bydliště, péče o nemocného nebo staršího příbuzného.

Existenci vážných důvodů, pro něž nájemce nemůže užívat byt nebo jej užívá pouze občas, musí prokazovat pouze nájemce.

Stejným způsobem jako předcházející výpovědní důvod lze zhodnotit i tento výpovědní důvod. Domnívám se, že i neužívání bytu nájemcem bez vážného užívání či jeho užívání pouze občas, by se jevílo v budoucí právní úpravě jako nadbytečným výpovědním důvodem. Pokud nájemce bude platit tržní nájemné, mělo by být i jeho věci zda byt a jak často užívá či neužívá.

3.6.5. Byt zvláštního určení

Poslední výpovědní důvod, pro který může dát pronajímatel nájemci výpověď bez přivolení soudu, je upraven v § 711 odst. 2 písm. e) tak, že výpověď může pronajímatel dát, pokud jde o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Tento výpovědní důvod však nespočívá v závadném chování nájemce, jako předcházející výpovědní důvody, nýbrž závisí na objektivních skutečnostech a nájemce se tak jen velmi těžko bude bránit žalobou u soudu při takovéto výpovědi, neboť bez dalšího nemá zpravidla k dispozici poklady k bytu, které by jeho zařazení mezi tyto byty zvláštního určení potvrzovaly nebo naopak vylučovaly.⁶⁶

⁶⁵ Rozsudek NS ČR ze dne 14. 5. 2003, sp. zn. 26 Cdo 885/2003

⁶⁶ Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku, Linde Praha, a.s., 2006, str. 99

Také pro naplnění tohoto výpovědního důvodu musí být splněny následující podmínky:

a) Byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení

Bytem zvláštního určení se rozumí byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižených osob. Byty v domě zvláštního určení se rozumí byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Pojem bytu zvláštního určení a bytů v domě zvláštního určení je upraven v zákoně č. 102/1992 Sb.

b) Osoba zdravotně postižená

Dalším nutným předpokladem tohoto výpovědního důvodu je neexistence nájemce jako osoby zdravotně postižené. Občanský zákoník nedefinuje osobu zdravotně postiženou. Tuto definici však můžeme najít v zákoně č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, v platném znění. Za osobou zdravotně postiženou tento zákon považuje osobu plně invalidní – tj. osobu s těžkým zdravotním postižením, osobu částečně invalidní a osobu znevýhodněnou.

c) Souhlas

Poslední podmínkou naplnění tohoto výpovědního důvodu je předchozí souhlas toho, kdo svým nákladem předmětný byt zřídil, nebo jeho právního nástupce, a to ve smyslu ustanovení § 711a odst. 4 občanského zákoníku. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je nutný předchozí souhlas příslušného úřadu. Zákon nestanovuje formu udělení souhlasu.

V případném soudním sporu týkající se výpovědi z nájmu tohoto bytu, by měl soud již jen zkoumat, zda souhlas byl vydán kompetentním orgánem a zda je právně účinný, neměl by tedy již zkoumat důvody udělení souhlasu.

Znění tohoto ustanovení může způsobovat výkladové nejasnosti. Dle ustanovení §711a odst. 4 občanského zákoníku lze nájem vypovědět podle odst. 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem byt zřídil. Nejasností se zejména jeví skutečnost, že souhlas je podle platné právní úpravy vyžadován pouze, pokud by pronajímatel dával nájemci výpověď z bytu zvláštního určení pro důvody, ke kterým potřebuje přivolení soudu. Pokud by tedy nájemce naplnil skutkovou podstatu výpovědního důvodu, ke kterému není potřeba přivolení soudu, pronajímatel k podání takovéto výpovědi již souhlas nepotřebuje. Tato situace je přinejmenším zvláštní, domnívám se tedy, že zákonodárce jistě neměl v úmyslu požadovat souhlas pouze v případě podání výpovědi s přivolením soudu, ale i výpovědi bez přivolení soudu, jedná se tedy zřejmě o legislativní chybu. Patrnost legislativní chyby lze zjistit i ze zákona č. 102/1992 Sb., který ve svém § 9 odst. 2 požaduje k uzavření nájemní smlouvy ohledně bytu zvláštního určení doporučení (souhlas) zákonného subjektu, ale výpověď z nájmu tohoto bytu by souhlasu nepodléhala.

V praxi se tento výpovědní důvod zřejmě často neuplatní, ať již z důvodu skutečnosti, že byty zvláštního určení mají speciální charakter (viz výše) a budou obsazovány pouze osobami zdravotně postiženými, neboť subjektem, který dává doporučení k uzavření nájemní smlouvy je ten, kdo svým nákladem tento byt zřídil a tímto subjektem bude nejčastěji stát či obec. Tyto subjekty si již dokážou uhlídat skutečnost, aby byty nebyly obsazovány jiným nájemcem, než je osoba zdravotně postižená.

Domnívám se, že v budoucí právní úpravě by měl být tento, již nyní specifický, výpovědní důvod vynechán a mělo by být zajištěno jinými právními prostředky, aby byty zvláštního určení byly užívány pouze osobami zdravotně postiženými. V každém případě by měl zákonodárce napravit legislativní chybu, která, jak výše uvedeno, způsobuje nejasnosti ohledně vyslovení souhlasu při výpovědi z nájmu tohoto bytu.

3.7. Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu – výpovědní důvody

Nájem bytu může skončit mj. i výpovědí ze strany pronajímatele, avšak pouze pokud soud k této výpovědi přivolí.

Výpovědní důvody, které jsou obsahem této kapitoly, bych zařadila do skupiny výpovědních důvodů, u kterých nezáleží na nevhodném chování nájemce. V občanském zákoníku jsou upraveny v § 711a odst. 1. a jedná se o tyto důvody výpovědi:

- pronajímatel potřebuje byt pro sebe, popř. pro další osoby,
- pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného zaměstnance
- byt nelze užívat z důvodu veřejného zájmu na opravách bytu,
- byt souvisí s podnikatelskou činností.

Aby soud k výpovědi přivolí, musí být výpověď z nájmu doručena nájemci. Jak již bylo uvedeno, je výpověď hmotněprávním úkonem a musí splňovat veškeré požadavky kladené na tento právní úkon. Zatímco podání žaloby je procesněprávním úkonem a taktéž musí splňovat všechny požadavky kladené na tyto právní úkony. Tyto dva právní úkony nelze ztotožňovat. Soud nemůže svým rozhodnutím nahradit právní úkon pronajímatele, kterým vypovídá nájem bytu. Pronajímatel však může prostřednictvím soudu, resp. prostřednictvím žaloby nájemci výpověď doručit. Pro tento případ musí mít žaloba, v níž je výpověď obsažena náležitosti jak procesněprávního úkonu, tak náležitosti výpovědi.

Soud se bude zabývat platností výpovědi včetně naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu. Přestože výpověď byla pronajímatelem dána po právu, nemusí soud k takové výpovědi přivolit, a to v případě kdy by se jednalo o výkon práva v rozporu s dobrými mravy (viz. 3.5.3.).

Je-li výpověď platná, stane se účinnou, až okamžikem právní moci rozhodnutí soudu, kterým přivoluje k výpovědi z nájmu bytu, tzn., že výpovědní lhůta začne běžet až prvního dne následujícího měsíce po pravomocném rozhodnutí soudu.

V případě, že shora uvedené důvody (pod písm. a, c, d) budou předmětem výpovědi ze strany pronajímatele, nastává další povinnost pronajímatele, a to úhrada stěhovacích nákladů a dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu. Tato povinnost přichází v úvahu tehdy, pokud pronajímatel bez vážných důvodů nevyužije vyklizeného bytu k účelu, pro který nájem bytu vypověděl. Soud může dále pronajímateli uložit povinnost, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, a to až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu (viz 3.8.).

3.7.1. Pronajímatel potřebuje byt pro sebe a další osoby

Tento výpovědní důvod je upraven v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) tak, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu, potřebuje-li byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Je to první z výpovědních důvodů, při jehož uplatnění ve výpovědi z nájmu bytu potřebuje pronajímatel přivolení soudu.

Jedná se o výpovědní důvod respektující vlastnická práva pronajímatele k bytu či domu, ve kterém se byt nachází, zejména jeho právo užívat předmět svého vlastnictví, ovšem za splnění zákonem daných podmínek.

a) Pronajímatel a osoby, v jejichž prospěch lze nájem vypovědět (jiné osoby)

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu ve prospěch jeho samého a dále osob vyjmenovaných v ustanovení § 711a odst. 1. Výčet osob je taxativní a pronajímatel tento okruh osob nemůže svévolně rozšiřovat. Na druhou stranu pokud by dané ustanovení mělo skutečně zajišťovat možnost výkonu vlastnických práv pronajímatele a umožnit mu, aby svůj majetek užíval sám nebo sám rozhodl, které z příbuzných osob jej

budou užívat, bylo by vhodné okruh těchto osob rozšířit alespoň o osoby blízké ve smyslu ustanovení § 116 občanského zákoníku.

Vzhledem k určitosti výpovědi nepostačí, aby pronajímatel uvedl, že byt potřebuje pro některou osobu či osoby uvedené v příslušném ustanovení občanského zákoníku. Pronajímatel tak musí ve výpovědi uvést jmenovitě osobu, pro kterou byt potřebuje a ve vztahu k této osobě musí rovněž prokázat potřebu jejího bydlení v předmětném bytě.⁶⁷

Jelikož tento výpovědní důvod sleduje otázku uspokojování bytové potřeby pronajímatele či jiných osob, mohou jej užít jen osoby fyzické nikoli osoby právnické pro své pracovníky či členy.⁶⁸

Od osob, jejichž bytová potřeba může být podkladem pro využití tohoto výpovědního důvodu, je třeba odlišit osobu, která je oprávněna výpověď učinit a současně je aktivně legitimována k podání žaloby na přivolení k výpovědi k soudu. Touto osobou je pouze a výlučně sám pronajímatel.

b) Potřeba bytu

Zákon výslovně nestanoví k jakému účelu pronajímatel či ostatní osoby musí byt potřebovat, z výkladu se podává, že byty jsou určeny k bydlení a pronajímatel či ostatní osoby musí prokázat potřebu právě pro tento účel, tzn., že byt nezbytně potřebují pro uspokojování své potřeby bydlení.

Pronajímatel či jiné osoby potřebují uspokojit svou bytovou potřebu z důvodu, že nemají vlastní byt, bydlí např. v podnájmu. V právní teorii se objevují názory typu, bydlí-li pronajímatel u svého manžela, lze tuto potřebu uznat, pouze pokud budou pronajímatelem uvedeny řádné důvody, pro které není v daném případě společné bydlení manželů možné. Jedná se např. o případy, kdy byt, v němž by měli manželé bydlet, je hygienicky závadný, nevyhovující počtem a výměrou místností. S tímto

⁶⁷ Rozsudek NS ČR ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96

⁶⁸ Rozsudek NS ČR ze dne 8. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97

názorem se však neztotožňují, neboť na základě příslušných ustanovení rodinného práva mají manželé bydlet společně, tudíž i společně případně uspokojovat potřebu bydlení v jiném bytě, pokud jim byt, v němž momentálně bydlí, nevyhovuje např. svou velikostí.

Dalším důvodem uspokojení potřeby pronajímatele či jiných osob může být, že tyto osoby nebo pronajímatel mají byt jinde a tento byt je z určitých důvodů nevyhovující. Těmito důvody může být např. vzdálenost bytu od pracoviště pronajímatele, nevyhovující velikost bytu (pronajímatel má početnější rodinu), zdravotní hlediska, nebo je pro pronajímatele nevhodný ze subjektivních důvodů na jeho straně (nemoc, stáří, hluchost prostředí apod.). Tyto důvody, které svědčí pronajímateli, bude soud zvažovat i z hlediska potřeby bytu ze strany nájemce a jeho rodiny a porovnávat jejich závažnost jak u pronajímatele, tak i u nájemce. Pro posouzení závažnosti důvodů by mohlo být vodítko dobrých mravů, výpověď, která by ustanovení o dobrých mravech odporovala a byla tak s dobrými mravy v rozporu, nelze připustit.⁶⁹

Oprávněnost výpovědi z tohoto výpovědního důvodu může být konečně dána i z jiných důvodů, kdy pronajímatel či jiné osoby neuspokojují svou potřebu bydlení. Bude se jednat např. o potřebu osobně spravovat dům, která může být realizována pouze tehdy, pokud bude pronajímatel či osoba, která bude dům spravovat, v domě bydlet. Opět všechny okolnosti svědčící pro nutnost bydlení pronajímatele či jiných osob v domě, kde je předmětný byt, musí být náležitě prokázány.

Od případu potřeby bytu pro pronajímatele či jiné osoby v činžovním domě je třeba odlišit potřebu bytu těchto osob v rodinném domku. V zákoně tato potřeba rozlišena není, soudní praxe však tyto případy

⁶⁹ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 85

rozlišuje, a to zejména při posuzování intenzity potřeby bydlení pronajímatele či jiných osob.

Nájemce, který se nastěhuje do rodinného domku, musí počítat s tím, že pronajímatel bude jednou tento rodinný domek užívat sám či bude chtít, aby tento užívali jeho příbuzní. Naopak v činžovním domě nájemce své bydlení nemusí považovat za provizorium, neboť tento pronajímatel nestaví výlučně pro uspokojování svých bytových potřeb, nýbrž především pro bydlení jiných nájemců.

Pronajímatelova potřeba bydlení ve vlastním rodinném domu je považována soudy za nejsilnější, a to vzhledem k charakteru bydlení tak, jak bylo popsáno výše. Stejně tak vztah jiných osob je k rodinnému domu jiný než k domu činžovnímu. Tyto osoby mohly např. pomáhat pronajímateli stavět dům či mohly být jinak činné nebo lze předpokládat, že pronajímatel myslel na jejich bydlení již v době stavby domu.⁷⁰

Domnívám se, že okruh potřebujících osob tak, jak je stanoven zákonem, je zvláštní. Na jedné straně zákonodárce upravuje jako potřebující osobu manžela pronajímatele, což se může jevit diskutabilním, neboť jak bylo uvedeno výše, mají manželé bydlet společně. Za trvání manželství lze tedy těžko dovodit potřebnost bytu za účelem jeho bydlení pro manžela či manželku pronajímatele. Na druhou stranu je okruh potřebujících osob nedostatečný, sice počítá se snachou a zetěm, což je poněkud zvláštní, ale nepočítá s partnerem, družkou, druhem, proto se domnívám, že by bylo vhodné tento okruh osob rozšířit přinejmenším na osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku, a to i z důvodu umožnění vlastníku nemovitosti – pronajímateli větší rozsah realizace jeho vlastnických práv k domu či bytu.

⁷⁰ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 89

V rámci tohoto výpovědního důvodu by zřejmě mělo v budoucí právní úpravě dojít i k rozlišení druhu bytu, zda se jedná o byt v domě činžovním nebo o byt v rodinném domě. Soudní praxe, jak již bylo uvedeno výše, sice při posuzování intenzity potřeby bydlení pronajímatele či jiných osob přihlíží ke skutečnosti, zda jde o byt v domě činžovním či o byt v rodinném domě, dovedu si však představit i možnost zákonné úpravy, kdy pro případ výpovědi nájemce z bytu nacházející se v rodinném domě, by tomuto nájemci nenáležela bytová náhrada. Opodstatněnost této úvahy je dána i skutečností, že k 31. 12. 2012 dojde k úplné deregulaci nájemného a hledání nového bydlení tak nebude určováno srovnáním s regulovaným nájemným u vypovězeného nájmu a bude tak moci být ponecháno na vypovězeném nájemci.

3.7.2. Pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce

V ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) je upravena možnost výpovědi pronajímatele tehdy, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Toto ustanovení se bude vztahovat především na nájem služebního bytu, který nebyl uzavřen na dobu výkonu práce pro pronajímatele.

Předpokladem tohoto výpovědního důvodu je, že jde o byt služební, nájemce pro pronajímatele pracoval a s výkonem práce skončil a dále že pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Všechny tyto předpoklady musí být splněny současně, nepostačí tedy splnění pouze některého z nich.

a) Pojem služební byt

Pojem služební byt je vymezen zákonem č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Tento zákon rozeznává tři kategorie služebních bytů:

1. byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,
2. byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,
3. byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

Podstatným znakem je tu vázanost bytu a jeho nájemce na výkon prací pro pronajímatele.

b) Nevykonávání prací nájemcem

Dalším předpokladem tohoto výpovědního důvodu je skutečnost, že nájemce již nevykonává pro pronajímatele práce, které dříve vykonával.

Soudní praxe dovodila,⁷¹ že soud může přivolit i k výpovědi z nájmu bytu ve smyslu tohoto výpovědního důvodu i pro případ, že nájemce pro pronajímatele nikdy nepracoval. Taková potřeba bude zejména u služebních bytů vymezených v § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb., u nichž prostorové umístění objektu v domě svědčí o potřebě jejich užívání osobou, která je v pracovním či obdobné poměru k pronajímateli (vlastníku domu, v němž se předmětný byt nachází) a která zajišťuje provoz tohoto domu. Vypovídaný nájemce tak nemusel ukončit

⁷¹ Rozsudek NS ČR ze dne 19. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001

pracovní poměr k pronajímateli, neboť pro něj nikdy nepracoval, ale přestal vykonávat tu práci, s níž byl spojen nájem bytu (topič, školník).⁷²

Předpoklady skončení výkonu práce je nutné vykládat rozdílně v závislosti na tom, o jaký služební byt se jedná. Půjde-li o služební byt uvedený v § 7 odst. 1 písm. a) z. č. 102/1992 Sb., bude tímto předpokladem, přestal-li nájemce vykonávat pro pronajímatele tu práci, se kterou byl nájem takového bytu spojen. Konkrétněji viz předchozí odstavec. Pokud půjde o služební byt uvedený v § 7 odst. 1 písm. b) a c) bude předpokladem výpovědi, dojde-li k zániku pracovního či obdobného poměru nájemce.

Problém však může nastat, pokud nájemce přestane vykonávat pouze část prací. Pokud bude i nadále vykonávat převážnou část prací či nejdůležitější práce a z různých vážných důvodů (např. zdravotních) nemůže vykonávat zbytek prací, měl by soud tuto skutečnost posoudit také s ohledem na potřeby pronajímatele.

Důvod proč nájemce přestal pro pronajímatele práce vykonávat, je z hlediska naplnění předpokladů uplatnění výpovědi nerozhodný, může však být důležitý při rozhodování soudu pro případ rozporu s dobrými mravy (např. zdravotní stav nájemce).

c) Potřeba bytu

Poslední předpokladem pro použití tohoto výpovědního důvodu bude potřeba bytu pro jiného nájemce, který bude nově pro pronajímatele pracovat. Pronajímatel bude muset konkrétně tuto potřebu prokázat, nebude stačit pouze jeho prohlášení. V případě prokazování potřeby bytu bude pronajímatel povinen uvést jméno nového nájemce, který bude pro něj pracovat, předložit dohodu o výkonu práce nového nájemce, apod.

⁷² Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 106

Ve smyslu ustanovení § 685 odst. 1 občanského zákoníku lze nájemní smlouvu k bytu sjednat i na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Půjde tedy o specifický nájem sjednaný na dobu určitou, jehož okamžik ukončení bude vázán na skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

Podle ustanovení § 710 odst. 4 občanského zákoníku nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Toto ustanovení je reakcí na rozporuplnou judikaturu soudů, které dříve dovozovaly absolutní neplatnost takovýchto nájemních smluv.

Pokud však je mezi nájemcem a pronajímatelem ujednáno, že nájemní poměr k bytu bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, který byl sjednaný na dobu neurčitou, půjde i v tomto případě o nájemní poměr na dobu určitou.⁷³

Ve smyslu odst. 5 tohoto ustanovení, přestane-li nájemce, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat dané práce z vážného důvodu na své straně, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat. Toto ustanovení lze však použít pouze v případech, kdy osoba, v jejíž prospěch vykonával nájemce práci, je současně v postavení pronajímatele.⁷⁴

Zákon uvádí demonstrativní výčet právních skutečností, které lze považovat za vážné důvody, jsou jimi splnění podmínek pro přiznání starobního či invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj

⁷³ Rozsudek NS ČR ze dne 25. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4032/2009

⁷⁴ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví na nájem bytů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, str. 162

nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

Nájem bytu sjednaný na dobu výkonu práce pro pronajímatele zanikne tedy po ukončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele za splnění podmínky, že nájemce nebude mít ke skončení vážné důvody. Po ukončení nájmu bytu v tomto případě je nájemce povinen byt vyklidit bez zajištění jakékoli bytové náhrady.

Dle mého názoru shora uvedené ustanovení posílilo a usnadnilo pozici pronajímatele. Pro případ skončení výkonu práce pro pronajímatele, končí i nájemní vztah a pronajímatel tak nemusí přistupovat k podání výpovědi z nájmu bytu a nemusí ani zajišťovat bytovou náhradu. Ovšem za předpokladu, že u nájemce nenastanou vážné důvody předvídané zákonem, které by mu bránily práci pro pronajímatele dále vykonávat.

3.7.3. Byt nelze užívat z důvodů oprav

V ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) je upraven další výpovědní důvod, pro který může pronajímatel dát nájemci výpověď, a to s přivolením soudu. Jedná se o případy, kdy je potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

V tomto výpovědním důvodu zákonodárce zakotvil dvě skutkové podstaty možné výpovědi z nájmu. První z nich spočívá v tom, že s bytem či domem z důvodu veřejného zájmu je potřebné naložit tak, že byt nelze dále užívat. Jde tedy o dispozici s bytem z důvodu veřejného zájmu, který je nutno při prokázání respektovat. Druhým případem je pak potřeba provádění oprav bytu nebo domu, pro které nelze byt po delší dobu užívat. Musí zde být tedy splněna podmínka oprav a delší doba bránící v užívání bytu.

a) Veřejný zájem

První forma tohoto výpovědního důvodu vychází z potřeby naložit s bytem jinak, než jak s ním bylo nakládáno doposud, sloužil-li byt k bydlení, měl by sloužit napříště k účelu jinému, popř. k žádnému účelu, a to za předpokladu existence veřejného zájmu. Půjde tedy především o rozhodnutí příslušného správního orgánu, kterým tento orgán nařídí změnu stavby, změnu způsobu užívání stavby, odstranění stavby, vyklizení stavby, pokud je tato stavba (má se na mysli dům, v němž se nachází vypovídáný byt) v takovém stavu, že bezprostředně ohrožuje život nebo zdraví osob.

Těmito rozhodnutími příslušného správního orgánu nájemní vztah nezaniká, tento může skončit pouze na základě výpovědi s přivolením soudu, popř. dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, pokud se nájemce dobrovolně přestěhuje do náhradního bytu.

Tento důvod výpovědi může být dán pouze tehdy, pokud rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, budou doložena příslušným rozhodnutím správního úřadu.

Výpověď však neobstojí, pokud je opřena o tvrzení, že dům, v němž je byt umístěn, je určen k demolici podle územního plánu, neboť tento územní plán nemůže být právním podkladem pro odstranění konkrétní stavby, tímto může být pouze příslušný správní akt.

Žalob na přivolení k výpovědi z nájmu bytu dle této první části výpovědního důvodu bude poměrně málo, z důvodu malého množství staveb nebo rekonstrukcí ve veřejném zájmu. Bude se zpravidla jednat o havárie, kdy stav domu nezbytně vyžaduje provedení naléhavých stavebních úprav, ale kdy nejde o stav, který bezprostředně ohrožuje životy lidí, neboť v takovém případě by se nejednalo o výpověď z nájmu, nýbrž

o vyklizení bytu, resp. celé stavby podle jiných právních předpisů (stavební zákon).⁷⁵

b) Potřeba oprav

Druhým případem tohoto výpovědního důvodu je potřeba bytu pro provádění oprav bytu nebo domu. Podmínkou je, aby při provádění těchto oprav bytu nebo domu nebylo možné byt delší dobu užívat. V tomto případě tedy nepůjde o veřejný zájem, nýbrž o zájem pronajímatele takovéto opravy provést.

Potřeba oprav tak bude jistě odůvodněna, je-li v zájmu řádné údržby domu a bytu. Důležité je, aby tato potřeba byla skutečně prokázána, aby nešlo o snahu pronajímatele získat uvolněné byty ze spekulativních důvodů, např. přeměnit byty na nebytové prostory. Musí se tedy jednat o provedení takových oprav, které vyžaduje stav bytu či domu, nikoliv zájem pronajímatele. Tato potřeba oprav bude zpravidla posuzována soudem vždy v konkrétním případě.

Rozhodující bude rovněž skutečnost, zda provádění těchto oprav si vyžádá vystěhování nájemce, či zda bude možné, aby nájemce předmětný byt užíval s určitým dočasným omezením, se kterým by nájemce souhlasil. Tuto otázku bude zřejmě posuzovat soud, a to opět pro každý jednotlivý případ, neboť některé opravy lze jistě provádět tak, že nájemce může užívat k bydlení alespoň část bytu, která se nedotýká opravy. Stavební firmy provádějící opravy však ve většině případů mají zájem na tom, aby byt byl vyklizen, neboť se při provádění oprav nemusí na nájemníky ohlížet. Ve sporných případech by se měl k možnosti či nemožnosti užívání bytu v době provádění oprav vyjádřit znalec.

Soudní judikatura dospěla k jednoznačnému závěru, že existence správního rozhodnutí o povolení stavby je nezbytným předpokladem pro

⁷⁵ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2002, str. 161

rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu i v případě, že se opírá o tvrzení, že byt či dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt delší dobu užívat. Přitom musí jít o potřebu oprav bytu k zachování stávajícího stavebního určení bytu, tj. musí jít o stavební opravy či úpravy, které vedou k zachování bytu pro účely bydlení.⁷⁶

Pokud by pronajímatel nevyužil bez vážných důvodů vyklizeného bytu k účelu, pro který soud přivoli k výpovědi nájmu, platí sankce upravená v ustanovení § 711a odst. 5. Tato sankce se však jeví jako nedostatečná. Souhlasím s názorem S. Křečka,⁷⁷ kdy řešením by bylo kromě uvedených finančních sankcí i např. přednostní právo původního nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy po dokončení oprav domu či bytu, neboť dle platné právní úpravy pokud soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu z důvodu provádění rekonstrukce bytu, nesvědčí nájemci po provedení těchto oprav právo na obnovení nájemního vztahu k opravovanému bytu. Nájemce i nadále užívá bytovou náhradu, kterou mu pro tento případ zajistil pronajímatel a pronajímatel může s rekonstruovaným bytem nakládat jako s volným.

Dále by bylo zřejmě vhodné v zákoně upravit, že podmínkou výpovědi musí být pravomocné stavební rozhodnutí, aby nedocházelo ke zneužití výpovědního důvodu a dále podmínka možnosti dání výpovědi pouze za předpokladu, že nájemce se nezaváže, že si sám po dobu oprav zajistí jiné bydlení. Pro tento případ by totiž nebylo nutné, aby došlo ke skončení nájmu.

3.7.4. Souvislost bytu s obchodem či jinou podnikatelskou činností

Poslední výpovědní důvod, pro jehož uplatnění ve výpovědi potřebuje pronajímatel přivolení soudu je uveden v ust. § 711a odst. 1 písm. d) tak, že pronajímatel může vypovědět nájem, jde-li o byt, který souvisí stavebně

⁷⁶ Dejlová H., Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C. H. Beck, Praha, 2005, str. 42

⁷⁷ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2002, str. 162

s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.

Zvláštností tohoto výpovědního důvodu bude jistě skutečnost, že aktivně legitimován k podání žaloby na přivolení k výpovědi je sice pronajímatel, avšak nemusí jít vždy o jeho potřebu vypovídání bytu. Tuto potřebu může mít nájemce nebytových prostor nebo jejich vlastník. Pronajímatel tak bude uplatňovat potřebu k bydlení pro jinou osobu než pro sebe, tj. pro nájemce či vlastníka nebytových prostor.

Účelem tohoto výpovědního důvodu bude nepochybně snaha podpořit podnikatelskou činnost, avšak i bytová situace vypovídání bytu, která bude vrácena do původního stavu v souvislosti s obchodní a jinou činností.⁷⁸

a) Určení prostor

Určení účelu užívání prostor k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti je dáno především rozhodnutím ve stavebním řízení, tzv. kolaudačním rozhodnutím.

Podnikatelskou činností neboli podnikáním se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.⁷⁹ Za podnikání lze též považovat výkon činností podle zvláštních předpisů jako např. praxe advokáta, lékaře, auditora apod. Podnikatelská činnost může být provozována jednak v sídle či místě podnikání zapsaného v obchodním rejstříku, ale také v provozovně. Provozovnou se rozumí prostor, v němž je živnost provozována,⁸⁰ tato musí být označena obchodním jménem podnikatele, k němuž může být připojen i název provozovny.

⁷⁸ Dejlová H., Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C. H. Beck, Praha, 2005, str. 43

⁷⁹ § 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění

⁸⁰ § 7 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění

Soud tedy bude především zkoumat, zda prostor, s nímž byt stavebně souvisí, je skutečně určen k uvedenému účelu, tj. že splňuje dané předpoklady pro tento způsob jeho užívání.

b) Stavební souvislost

Dalším předpokladem pro použití tohoto výpovědního důvodu je stavební souvislost bytu s uvedenými prostory sloužícími k podnikání, která musí být dána již v okamžiku podání návrhu k soudu, nemůže být tedy dodatečně účelově vytvářena, byť se stavebním povolením.

Aby byla naplněna podmínka stavební souvislosti bytu, nemůže být předmětný byt zcela samostatný, od provozovny či jiných prostor stavebně oddělený, i když by byl používán jako byt pro provozovnu.⁸¹ Musí tedy jít o byt, který je s prostorem k podnikání vzájemně propojen (např. dveřmi, společnou chodbou) anebo podle původního kolaudačního rozhodnutí propojení bylo, avšak pozdějšími stavebními úpravami došlo k jejich oddělení.

Smyslem tohoto ustanovení tedy bude nejen možnost bydlení určité fyzické osoby v takovém bytě, nýbrž i podpora podnikatelské činnosti této osoby. Požadavek stavební souvislosti tak bude naplněn, pokud byt a nebytový prostor budou stavebně tvořit jeden funkční celek, který umožní jejich současné užívání.

c) Projev vůle nájemce či vlastníka

Posledním předpokladem pro úspěšné uplatnění tohoto výpovědního důvodu je skutečnost, že nájemce nebo vlastník předmětných nebytových prostor chce byt užívat. Tyto osoby musí být s návrhem pronajímatele srozuměny a pronajímatel to musí v řízení prokázat. Neobstál by ani argument pronajímatele, že chtěl vypovídaný byt nájemci či vlastníkovi nebytových prostor nabídnout později.

⁸¹ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 70

Přivolit k výpovědi z tohoto důvodu nebude možné v případě, kdy o nájem nebytových projevila zájem třetí osoba s tím, že jí bude s nájmem nebytových prostor poskytnut též byt. V případě podnájmu též nebude možné tohoto výpovědního důvodu použít, neboť zákon výslovně uvádí jako oprávněné osoby pouze nájemce a vlastníka nemovitosti.

Soud tedy přivolí k výpovědi z nájmu pouze, pokud osobou, pro kterou je požadováno uvolnění bytu, je ta, které svědčí vlastnické právo k nebytovým prostorům nebo ta, se kterou má pronajímatel uzavřenou nájemní smlouvu. Jelikož zákon žádné další bližší podmínky v tomto ohledu nestanoví, může se pronajímatel domáhat uvolnění bytu i pro nájemce, který má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou, a to i např. jen na několik měsíců. Pokud by chtěl pronajímatel tímto způsobem zneužít tohoto výpovědního důvodu a byt po zániku nájmu nájemce pronajmout třetí osobě, bude soud jistě pro tento případ aplikovat ust. § 3 odst. 1 občanského zákoníku, tj. rozpor s dobrými mravy.

V soudním řízení tedy bude nezbytné provést šetření o skutečném úmyslu nájemce nebytových prostor, zda směřuje k bydlení ve vyklízeném bytě a současně k provozování podnikatelské činnosti ve spojení s tímto bytem. Zda nejde pouze o rozšíření dosavadních nebytových prostor, popř. zda ve vztahu k pronajímateli nejde jen o skrytý úmysl získat vypovídaný byt k jiným účelům.

V praxi může také nastat situace, kdy sám pronajímatel bytu bude současně i vlastníkem souvisejících nebytových prostor a bude jej užívat k výkonu své podnikatelské činnosti. V tomto případě bude přípustné, aby pronajímatel bytu uplatnil tento výpovědní důvod ve svůj prospěch, bude-li chtít byt, který souvisí s nebytovým prostorem, užívat.

3.8. Stěhovací náklady a další sankce za zneužití účelu výpovědi pronajímatelem

Povinnost pronajímatele uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, jakož i další sankce při zneužití účelu výpovědi pronajímatelem jsou upraveny v ustanovení § 711a odst. 3 a odst. 5 občanského zákoníku.

a) Nezbytné stěhovací náklady

Nájemci vzniká nárok na úhradu nezbytných stěhovacích nákladů vůči pronajímateli přímo ze zákona bez dalších podmínek a omezení. Jedinou podmínkou je odůvodněnost nároku, tzn., že nárok vzniká pouze, pokud je dána výpověď z nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 711a odst. 1, písm. a), c) a d) občanského zákoníku.

Ze slovního výkladu zákonného ustanovení můžeme dospět k závěru, že zákon upřednostňuje dohodu nájemce a pronajímatele, tito se mohou dohodnout odlišně od zákona, např. o úhradě všech stěhovacích nákladů nikoliv pouze těch nezbytných.

V případě, že pronajímatel dobrovolně neuhradí výše uvedené náklady, bude muset nájemce uplatňovat své právo u soudu. Soud rozhodne o nároku nájemce, pokud zde bude dán zákonný nárok nákladů, tzn., bude dána výpověď z nájmu bytu ze zákonem předvídaných výpovědních důvodů. Soud bude zřejmě v rámci řízení zjišťovat pouze, zda náklady, jež jsou předmětem žaloby, jsou opravdu nezbytnými a zda byla dána výpověď z důvodů v zákoně pro tento případ uvedených.

b) Další sankce

Nevyužije-li pronajímatel vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi z nájmu přivolil, a to bez vážných důvodů, může nájemce žádat nejen stěhovací náklady, ale i další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Zákon dále stanoví, že soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu.

V tomto ustanovení je tedy na jedné straně upravena povinnost pronajímatele využít vyklízeného bytu k účelu, pro který bylo k výpovědi z nájmu přivoleno a současně nárok nájemce vzniklý v důsledku porušení této povinnosti pronajímatele, pokud k tomuto porušení nemá pronajímatel vážné důvody. Porušení povinností pronajímatelem bude jistě základním předpokladem pro to, aby dané nároky nájemce vznikly. Toto porušení bude nejčastěji spočívat v nekonání pronajímatele, tj. jednání, kdy pronajímatel ponechá byt volný, aniž by jej využil k jakémukoliv účelu. Zákon však nestanovuje lhůtu pro splnění těchto povinností pronajímatele, může tedy být určení základního předpokladu, na jehož základě by daný nárok nájemce vznikl, problematické. Pronajímatel tak může namítat, že byt k účelu stanovenému ve výpovědi využije později, takže sankce by byla pro tento případ „prozatím“ vyloučena.⁸² Stanovením lhůty do kdy má pronajímatel vyklízeného bytu využít k účelu, pro který bylo k výpovědi z nájmu přivoleno, by jistě došlo k odstranění shora uvedených nejasností.

Pojem stěhovací náklady stanovené v tomto ustanovení bude jistě širší než nezbytné stěhovací náklady. Bude se jednat nejen o náklady samotného stěhování, nýbrž i o náklady další s tím přímo souvisící, jako je ušlá mzda nájemce a příslušníků rodiny účastnících se na stěhování.⁸³

Nájemce má rovněž právo žádat náhradu nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu. Náhradní byt, aby splňoval zákonné podmínky náhradního bytu, musí být ve stavu schopném řádného užívání, pokud by tato podmínka nebyla splněna, pak by nájemce mohl namítat nevhodnost náhradního bytu. Jakékoliv jiné úpravy by tedy nájemce v náhradním bytě mohl provádět, avšak těžko by se mohly považovat za potřebné.

⁸² Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2002, str. 184

⁸³ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 101

Nájemci rovněž svědčí právo na náhradu rozdílu mezi nájemným, jež platil v bytě, který opustil a nájemným, jež je povinen hradit v bytě, který byl poskytnut pronajímatelem jako bytová náhrada, a to až za dobu pěti let, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo na náhradu rozdílu v nájemném se nepromlčí po dobu pěti let, takže nájemce má možnost žalovat doplatek za celou dobu nájmu. Rozdíl v nájemném může nájemce žalovat např. za jednotlivé měsíce, v kterých nájemné uhradil, nájemné však musí být již splatné, nelze žalovat nájemné, které se splatným teprve stane. Tato sankce zřejmě přestane mít význam v momentě skončení regulace nájemného, což pro valnou většinu měst a obcí skončilo k 31. 12. 2010 a pro Prahu a krajská města skončí k 31. 12. 2012, neboť ze zákona vyplývá povinnost pronajímatele zajistit nájemci jako náhradní byt, byt, který je rovnocenný bytu vyklizovanému, a to pro případ výpovědi z nájmu bytu, které vyžadují přivolení soudem.

Další sankcí pronajímatele, který nevyužil byt k účelu, pro který byl nájem tohoto bytu vypovězen, je povinnost uhradit přiměřenou náhradu, avšak nikoliv nájemci. Aktivně legitimována je pro uplatnění tohoto druhu sankce u soudu osoba odlišná od nájemce, a to ta, která nájemci poskytla bytovou náhradu v souvislosti s nuceným vyklizením vypovídáného bytu. V praxi se bude zřejmě nejčastěji jednat o obce, které může pronajímatel vypovídáného bytu požádat o zajištění bytové náhrady, pokud tuto nemůže zajistit sám.

V neposlední řadě se nájemce může na pronajímateli domáhat i náhrady škody dle obecných ustanovení občanského zákoníku. Pro tento případ by se jednalo o škodu vzniklou nájemci a členům jeho rodiny při stěhování nebo v přímě souvislosti s ním. Může jít o škodu na stěhovaných věcech, nebo může jít o úraz nájemce či jiných osob zúčastněných na

stěhování.⁸⁴ Tento nárok nájemce vyplývá přímo ze zákona, který uvádí, že jiné nároky nájemce nejsou dotčeny.

⁸⁴ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Linde Praha, a.s. 2007, str. 102

4. Bytové náhrady

Problematika bytových náhrad a výpovědi pronajímatele z nájmu bytu spolu úzce souvisí, neboť zajištění příslušné bytové náhrady je předpokladem pro uvolnění bytu, jehož nájem výpovědí pronajímatele zanikl.

Bytová náhrada přísluší nájemci v závislosti na druhu výpovědního důvodu, který pronajímatel použil ve výpovědi. Můžeme tedy říci, že kvalita bytové náhrady souvisí přímo ze zákona s výpovědním důvodem. Ovšem je třeba přihlídnout též ke konkrétním skutečnostem daného případu v podobě okolností hodných zvláštního zřetele, které jsou také kritérii pro zajištění jednotlivých druhů bytových náhrad.

Zajištění bytové náhrady a její druh musí pronajímatel deklarovat již ve výpovědi z nájmu bytu, kterou dal nájemci, samozřejmě se jedná o výpověď, ke které není potřeba přivolení soudem. Součástí výpovědi tak musí být označení konkrétní formy bytové náhrady, neboť tato povinnost vyplývá pro pronajímatele přímo ze zákona. Domnívám se, že není nutné, aby ve výpovědi byla přesně specifikována bytová náhrada z hlediska toho, kde se např. nachází, jaké je velikosti apod., postačí tedy deklarace pronajímatele jejího zajištění v zákonem stanovené formě.

V případě výpovědi pronajímatele s přivolením soudu, nemusí tato výpověď závazek zajištění bytové náhrady obsahovat, neboť jí v soudním řízení na základě ustanovení § 712 občanského zákoníku ex lege stanoví autoritativně sám soud. Rozsudek, kterým tedy soud přivoluje k výpovědi z nájmu bytu, přiznává nájemci právo na určitý druh bytové náhrady a musí být v jeho výroku specifikace druhu bytové náhrady a v případě náhradního bytu též o jaký typ náhradního bytu se jedná. Není dostačující specifikace obsažená pouze v odůvodnění rozsudku.

Komplexní úprava zajištění bytových náhrad je obsažena v ustanovení § 712 občanského zákoníku a speciální případ zajištění bytové náhrady je

obsažen též v zákoně č. 102/1992 Sb. Jedná se o případ, kdy bytová náhrada přísluší nájemci též, pokud zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou výpovědí před uplynutím této doby. Nájemce má dále nárok na bytovou náhradu, pokud zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou deseti let, uplynutím této doby, za současného splnění další podmínky, a to že po uzavření této nájemní smlouvy nastanou na straně nájemce takové závažné okolnosti, že není možné na nájemci spravedlivě požadovat, aby byt vyklidil bez náhrady.

Speciální zákon tedy upravuje, resp. rozšiřuje možnosti zajištění bytové náhrady pro nájemce nad rámec občanského zákoníku ve dvou případech. Nájemce tak má právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu, avšak jen po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán, a to v případě výpovědi nájmu bytu sjednaného na dobu určitou. Druhý případ představuje, jak již bylo zmíněno nájem bytu na dobu delší deset let. Pokud jde o tento druh nájmu, tj. sjednaný na dobu určitou deseti let, doba musí být sjednána v nájemní smlouvě a musí být minimálně desetiletá. Nelze přihlížet k době, po kterou nájemce v bytě bydlel, ať již z důvodu opakovaného uzavírání nájemní smlouvy na dobu určitou, kdy v součtu by šlo o dobu přesahující deset let. Nájemce má tedy nárok na zajištění bytové náhrady, jak shora uvedeno, přesahuje-li v nájemní smlouvě sjednaná doba nájmu deseti let a po takto sjednanou dobu nájemce byt řádně užíval a plnil povinnosti vyplývající pro něj z nájmu bytu, za splnění dalšího předpokladu, tj. pokud po uzavření nájemní smlouvy nastaly na straně nájemce takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.⁸⁵ Existenci závažných okolností na straně nájemce bude vždy soud zjišťovat na základě konkrétního daného případu.

V zákoně č. 102/1992 Sb. je upravena možnost pronajímatele požádat o zajištění bytové náhrady obec, nemůže-li bytovou náhradu

⁸⁵ Rozsudek NS ČR ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 968/2009

zajistit sám. Žádost musí pronajímatel uplatnit u obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. Zákon nestanoví povinnost, aby obce v případě žádosti pronajímatele, této žádosti vyhověly. Je to zcela pochopitelné, neboť i obec pokud vystupuje jako pronajímatel bytu v jejím vlastnictví, nemůže být omezena ve výkonu svého vlastnického práva na úkor vlastnického práva jiného subjektu, v tomto případě žádajícího pronajímatele. V rámci ochrany vlastnického práva obce ve vztahu k bytům, které jsou v jejím vlastnictví, má obec stejné postavení jako každý jiný pronajímatel. Zákon tak nemůže obci nařizovat a ani tak nečiní, aby předmět svého vlastnického práva (byty) poskytovala k zajištění potřeb jinému pronajímateli.

Princip úpravy zajišťování bytových náhrad vychází z toho, že je v první řadě věcí pronajímatele, aby se snažil o zajištění bytové náhrady. Pokud však takovou možnost nemá nebo ji bez úspěchu vyčerpal, může teprve požádat o její zajištění obec.

Pokud se pronajímatel domáhá výpovědi z nájmu bytu z více výpovědních důvodů, postupuje soud v souladu s logikou a záměrem zákonných ustanovení o bytových náhradách podle toho důvodu, se kterým zákon spojuje náhradu nejnižšího typu.⁸⁶ Hovořím o případě, kdy výpověď bude obsahovat výpovědní důvody, u nichž zákon stanoví povinnost přivolení soudu. V případě podání výpovědi bez přivolení soudu, totiž nájemci přísluší jako bytová náhrada pouze přístřeší (viz dále).

Občanský zákoník považuje za bytovou náhradu náhradní byt a náhradní ubytování. Přístřeší je judikaturou označováno za náhradu „sui generis“, v širším slova smyslu jde tedy o bytovou náhradu svého druhu.

⁸⁶ Dejllová H., Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C. H. Beck, Praha, 2005, str. 66

4.1. Náhradní byt

Jedná se o nejvyšší formu bytové náhrady. Náhradním bytem je byt, který podle své velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Občanský zákoník rozlišuje dvě kategorie náhradního bytu, a to jednak přiměřený náhradní byt, který musí být co do rozlohy, kvality i vybavenosti podle místních podmínek rovnocenný bytu vyklizovanému a dále náhradní byt nikoli přiměřený, jenž může být menší rozlohy, nižší kvality a méně vybavený, popřípadě i mimo obec, než byt vyklizovaný.

Pojem bytu jako takového není v právním řádu obecně vymezen. Toto vymezení neobsahuje ani občanský zákoník, avšak jeho vymezení můžeme nalézt v jednotlivých zvláštních předpisech, které jej vymezují vždy pro oblast své specifické působnosti. Soudní praxe dovodila, že pojmovým znakem bytu pro účely nájmu je soubor místností, popř. i jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu určen. (viz 2.1.)

Právo na zajištění bytové náhrady přiměřeného náhradního bytu má nájemce, pokud jeho nájem skončí výpovědí, ke které musí přivolit soud. Tento přiměřený náhradní byt může být bytem s podstatně nižší podlahovou plochou, nebo s podstatně menším počtem obytných místností než má vyklizovaný byt, a to se zřetelem k místním podmínkám v dané obci. Nelze tedy trvat na tom, aby náhradní byt byl absolutně srovnatelný, neboť zásadní rovnocennost a místní podmínky je třeba vykládat v tom smyslu, že kladou na pronajímatele požadavek vyvinout úsilí, jímž lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil byt, který se podle místních podmínek nejvíce blíží bytu vyklizovanému.⁸⁷

Pokud by totiž neexistoval v dané oblasti byt, který by byl plně srovnatelný s bytem vyklizovaným, došlo by v případě trvání na absolutní srovnatelnosti bytové náhrady s vyklizovaným bytem, k nemožnosti

⁸⁷ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 17. 2. 2010, sp. zn. 20 Cdo 1758/2008

pronajímatele dát výpověď z nájmu, tzn. k významnému omezení jeho vlastnického práva.⁸⁸ Domnívám se, že přiměřeným náhradním bytem může být i byt, ve kterém je výše nájemného v místě a čase obvyklá, i přes skutečnost, že vyklizovaný byt měl nájemné regulované, za předpokladu, že v dané lokalitě a v daném čase není reálně možné zajistit rovnocenný byt s regulovaným nájemným. Tato skutečnost bude důležitá hlavně v současné době, kdy ve většině nájemných bytů skončila regulace nájemného.

Přiměřeným bytem však nemůže být podnájem bytu, neboť by nebyla zaručena ochrana nájemce, kterou požíval za trvání nájemního vztahu k vyklizovanému bytu a kterou nájemnímu vztahu k bytu poskytuje občanský zákoník.

Soudní judikatura dovozuje,⁸⁹ že z časového hlediska bude přiměřený náhradní byt odpovídající, pokud k němu nájemci vznikne nájemní vztah na dobu neurčitou, to však nebude platit v případě zániku nájmu bytu na dobu určitou, neboť zde časově omezený nájem náhradního bytu postačí.

Přiměřený náhradní byt je pronajímatel povinen nájemci zajistit v případech, kdy nájemní poměr skončí výpovědí, ke které je zapotřebí přivolení soudu.

Druhým případem náhradního bytu je byt o menší podlahové ploše, který nájemci náleží jako forma bytové náhrady, jestliže tak rozhodne soud na návrh pronajímatele, a to z důvodu zvláštního zřetele hodných. Vyjma menší podlahové plochy musí pro tento typ náhradního bytu platit stejné požadavky jako v případě přiměřeného bytu. Tuto bytovou náhradu pronajímatel zajistí nájemci v případech podání výpovědi, ke které je zapotřebí přivolení soudu a zároveň zde existují okolnosti, které si zasluhují zvláštní zřetel. Takovými okolnostmi může být např., že nájemce užíval sám byt o velké podlahové ploše, např. byt 4+1 a k uspokojení jeho potřeb

⁸⁸ Nález ÚS ze dne 16. 2. 1995, sp. zn. III. ÚS 114/94

⁸⁹ Např. rozsudek NS ČR ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1401/97

postačí byt o menší podlahové ploše. Aktivně legitimován k podání návrhu je pronajímatel.

Třetím případem náhradního bytu je byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě, méně vybavený, popř. i nacházející se mimo obec než je vyklizovaný byt. Pokud nájemci skončí jeho nájemní vztah výpovědí dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí nájemci poskytnout přístřeší. Soud ovšem může opět na návrh pronajímatele rozhodnout z důvodů zvláštního zřetele hodných, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě, méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt.

Ve shora uvedeném případě je soudu dáno právo zhodnotit individuální okolnosti daného případu a zvážit zda je důvodné poskytnout nájemci vyšší formu bytové náhrady, tj. náhradní byt, který ovšem není rovnocenný s vyklizovaným bytem. Aktivně legitimován je k podání návrhu pronajímatel, ten však nebude mít zjevně zájem zatěžovat sám sebe větší povinností, než která mu je dána zákonem. Pronajímatel bude mít jistě zájem na tom, aby byla nájemci přiznána bytová náhrada co nejnižší, domnívám se tedy, že tato ustanovení v praxi nebudou ze strany pronajímatele aplikovatelná.

4.2. Náhradní ubytování

Občanský zákoník rozumí náhradním ubytováním byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Oproti náhradnímu bytu jde o ubytování nájemce, jež má vyklidit vypovídaný byt, výrazně nižšího standartu. Posouzení, zda je náhradní ubytování poskytnuté pronajímatelem nájemci odpovídající, bude jistě jednodušší, než je tomu v případě náhradního bytu. Forma náhradního ubytování musí být v souladu se zákonem, jiná forma nebude přípustná, neboť zákon uvádí taxativní výčet možností náhradního ubytování.

Stejně jako u náhradního bytu však soudní praxe posuzuje vedle naplnění kvalitativních znaků rovněž časové hledisko, tedy zda má náhradní ubytování trvalý nikoliv jen přechodný charakter.⁹⁰ Výjimkou z trvalého charakteru náhradního ubytování, stejně jako v případě náhradního bytu, bude případ, kdy nájem bytu uzavřený na dobu určitou skončí výpovědí před uplynutím této doby určité. Potom postačí, aby náhradní ubytování bylo nájemci zajištěno pouze na dobu určitou.

Jako náhradní ubytování může sloužit podnájem části bytu, avšak pro splnění trvalého charakteru náhradního ubytování, musí být tento podnájem na dobu neurčitou.

Pokud pronajímatel nabídne nájemci místo náhradního ubytování náhradní byt, byť menší či méně kvalitní, než je byt vyklizovaný, splní svou povinnost vůči nájemci na zajištění náhradního ubytování. V tomto případě bude pronajímatelem poskytnuta kvalitativně hodnotnější bytová náhrada.⁹¹

Náhradní ubytování není pro případ žádného výpovědního důvodu stanoveno jako primární druh náhrady, přichází v úvahu až na základě rozhodnutí soudu, odůvodněného konkrétními okolnostmi daného případu. Tak je tomu i v případě ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku. Jestliže skončil nájemní poměr výpovědí pronajímatele ze služebního bytu a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, může soud na návrh pronajímatele rozhodnout, jsou-li tu okolnosti zvláštního zřetele hodných, že má nájemce nárok na náhradní byt, jež je menší a méně kvalitní než byt vyklizovaný, nebo právo na náhradní ubytování (viz. 4.1).

Dále ve smyslu ustanovení § 712 odst. 5 jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d) může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního

⁹⁰ Dejllová H., Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C. H. Beck, Praha, 2005, str. 65

⁹¹ Dejllová H., Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C. H. Beck, Praha, 2005, str. 65

zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popř. na náhradní byt. Toto ustanovení však nemůže být v praxi aplikovatelné, neboť odkazuje na neexistující ustanovení občanského zákoníku. Domnívám se, že tento rozpor nelze napravovat systematickým či historickým výkladem, tak jak to činí např. ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud.⁹² Pro výklad práva totiž platí obecná zásada, že je při něm třeba vycházet z doslovného znění právních norem a nikoliv z úmyslu zákonodárce. Je tedy nezbytné, aby zákonodárce uvedenou legislativní chybu napravil a příslušné ustanovení tak novelizoval. Právo nájemce s nezletilými dětmi na vyšší formu bytové náhrady jako je náhradní ubytování popř. náhradní byt, byť za splnění zákonných podmínek, je tedy dle mého názoru v současné době vyloučeno.

4.3. Přístřeší

Přístřeším rozumí občanský zákoník provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a osobních věcí domácí a osobní potřeby.

Ustálená judikatura označuje přístřeší za bytovou náhradou svého druhu. I když přístřeší není přímo občanským zákoníkem označováno za bytovou náhradu, přesto tuto funkci plní, neboť slouží byt i jen jako provizorium a na nezbytně nutnou dobu, k zajištění potřeby bydlení.⁹³

Soudní praxe dále dovodila, že přístřeší by mělo zajišťovat důstojné bydlení. Z hlediska stavebně technického by mělo být určeno k celoročnímu bydlení, mělo by být přímo osvětlené, větratelné s možností přímého či nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byt společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být přístřeší zdravotně nezávadné.⁹⁴

⁹² Rozsudek NS ČR ze dne 27. 4. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4131/2008

⁹³ Rozsudek NS ČR ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97

⁹⁴ Srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 19 Co 690/97

Z výše uvedeného i z praxe lze dovodit, že v případě přístřeší může jít o hotel, ubytovnu, penzion, noclehárnu, příp. menší byt. Pokud by přístřeší bylo představováno bytem, jako kvalitativně hodnotnější bytovou náhradou, byť bytem menším či v horší kvalitě, vyvstává otázka, jakým smluvním typem ošetřit tento právní vztah. Jsem stejného názoru jako M. Balousová,⁹⁵ že by se mělo jednat o smlouvu nepojmenovanou (např. smlouvu o poskytnutí přístřeší) nikoliv o smlouvu nájemní, neboť cílem zákonodárce jistě nebylo umožnit pronajímateli vyklizení bytu z důvodu nevhodného jednání nájemce, aby pak musel opět vyklízet stejného nájemce z jiného, byť méně kvalitního či menšího bytu. Nejpraktičtější tedy bude zajistit přístřeší v zařízení, které je určeno ke krátkodobějšímu ubytování.

Nejvyšší soud připustil, že úhrada za přístřeší může být relativně dražší i než ve vyklizovaném bytě, a to s ohledem na dočasnost takového řešení. Podle tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu tedy pokud finanční náročnost ubytování není nepřiměřená místním poměrům, nediskvalifikuje místnost v ubytovně jako přístřeší ve smyslu zákona, neboť zajištění této náhrady jen překlenuje období bezprostředně následující po provedení vyklizení do doby, než si nájemce sám opatří trvalé ubytování. Přístřeší má pouze dočasný charakter a úhrada za ně bude nezřídka přesahovat obvyklé nájemné.⁹⁶

Od bytových náhrad se přístřeší dále odlišuje také z hlediska časového. Přístřeší má, na rozdíl od náhradního bytu a náhradního ubytování, pouze charakter přechodný a je poskytováno pouze na časově omezenou dobu.

Ze zákonného vymezení pojmu přístřeší vyplývá, že pronajímatel má povinnost zajistit nejen přechodné ubytování, ale i prostor k uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby nájemce. Tyto

⁹⁵ Balousová M. , Čtyři roky výpovědí „bez přivolení soudu“, Bulletin advokacie, č. 4/2010, str. 26

⁹⁶ Rozsudek NS ČR ze dne 22. 6. 2007, sp. zn. 20 Cdo 1909/2006

věci zřejmě nebude možné uskladnit v hotelovém pokoji či v pokoji na ubytovně, pronajímatel tak bude muset zajistit nájemci určitý skladovací prostor, např. uzamykatelný sklep, garáž, skladiště. Na tento skladovací prostor zákon neklade žádné požadavky, avšak z logiky věci vyplývá, aby tento prostor byl zabezpečen proti odcizení věcí či proti povětrnostním vlivům. Za užívání těchto skladovacích prostor nájemcem, je tento povinen zaplatit pronajímateli úhradu, a to příp. i vedle úhrady za pokoj v hotelu, noclehárně, či penzionu.

Přístřeší jako forma bytové náhrady přísluší nájemci, pokud jeho nájemní vztah skončí výpovědí z důvodů, pro které není zapotřebí přivolení soudem. Výjimku tvoří výpovědní důvod v případě bytu či domu zvláštního určení a nájemce není osobou zdravotně postiženou, pro tento případ zákon nestanoví povinnost zajištění přístřeší ani žádné jiné bytové náhrady. Jedná se téměř vždy o byty ve vlastnictví obce a stavěných se státní podporou, proto je ponecháno na uvážení obce, zda a příp. jakou bytovou náhradu nájemci poskytne.⁹⁷ Obce však nejsou takovýmto postupem právně nijak zavázány, proto lze o poskytnutí bytových náhrad pro tento případ ze strany obcí pochybovat. Přístřeší dále náleží nájemci, jehož nájemní vztah zanikl výpovědí dle § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů.

4.4. Povinnost nájemce vyklidit byt

Občanský zákoník ve svém § 711 odst. 4 uvádí, že v případě výpovědi pronajímatele z důvodů, které nevyžadují přivolení soudu je nájemce povinen byt vyklidit do 15 dnů od zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

Vyvstává však otázka, zdali taková okolnost může vůbec dle platné právní úpravy nastat. Pronajímatel má v případě výpovědi z nájmu bytu bez

⁹⁷ srov. komentář k z. č. 107/2006 ze dne 24. 6. 2007, Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor bytové politiky, www.mmr.cz

přivolení soudem pouze povinnost poskytnout nájemci přístřeší, může se sice zavázat smluvně k zajištění náhradního bytu či náhradního ubytování, avšak ze zákonné úpravy právo nájemce na zajištění náhradního bytu či náhradního ubytování nevyplývá. Nájemce má pouze nárok na zajištění přístřeší, vyjma výpovědi z nájmu bytu zvláštního určení (viz výše), neboť pro tento případ nájemci žádná bytová náhrada nepřísluší.

Pronajímatel je tedy povinen zajistit nájemci pouze přístřeší, pokud tak učiní, musí se nájemce z bytu vystěhovat ihned, jakmile mu bylo přístřeší zajištěno, samozřejmě pouze v případě, že nájemce nepodal k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

Domnívám se, že bude žádoucí v budoucí právní úpravě tuto chybu zákonodárce odstranit.

Ve smyslu ustanovení § 711a odst. 6 občanského zákoníku má-li nájemce právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Nájemce tedy není povinen se z bytu vystěhovat do té doby, než mu je zajištěna bytová náhrada, přestože nájem bytu již skončil. Nájemce užívá byt na základě práva na bydlení dle § 712a občanského zákoníku. Jakmile pronajímatel zajistí nájemci bytovou náhradu, musí nájemce do 15 dnů byt vyklidit. Pokud tak neučiní, marným uplynutím lhůty, užívá nájemce byt bez právního titulu a pronajímateli pro tento případ svědčí bezdůvodné obohacení ve výši již tržního nájemného.

Zákon nestanoví, v jaké lhůtě má nájemce povinnost byt vyklidit, pokud nemá nárok na zajištění přístřeší či jiné bytové náhrady anebo pokud má pouze nárok na zajištění přístřeší.

V případě, kdy nájemce nemá nárok na zajištění bytové náhrady (ani přístřeší) bude povinen byt vyklidit ke dni skončení nájmu, tj. k poslednímu dni výpovědní lhůty, a to pro případ výpovědi bez přivolení soudu. Záměrně uvádím pouze tuto situace, neboť jen v případě zániku nájmu bytu zvláštního určení, nenáleží nájemci žádná bytová náhrada. V případě

ostatních výpovědních důvodů bytová náhrada, byť v různých formách nájemci náleží.

Pokud má nájemce v případě výpovědi z nájmu bytu nárok na zajištění přístřeší, měl by se z bytu vystěhovat ihned poté, co mu je přístřeší ze strany pronajímatele zajištěno.

Na základě shora uvedeného bude tedy nájemce po uplynutí lhůty k vyklizení bytu užívat byt bez právního titulu. Pro tento případ pak bude pronajímatel nucen se svého nároku na vyklizení domáhat u soudu, žalobou na vyklizení. Soud následně rozsudkem určí lhůtu, ve které je nájemce povinen byt vyklidit. V souladu s dosavadní soudní praxí bude tato lhůta činit 15 dní. Pokud ani v této lhůtě nájemce byt nevyklidí, bude pronajímatel nucen se obrátit na exekuční soud, který nařídí a zároveň provede vyklizení bytu.

4.5. Dobré mravy a bytové náhrady

Pokud zákon stanoví, že nájemce má právo na bytovou náhradu, lze ji nepřiznat pouze v případě, že by podmínění povinnosti byt vyklidit zajištěním bytové náhrady znamenalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy dle § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Odepření práva na bytovou náhradu přichází v úvahu pouze tehdy, lze-li na základě konkrétních okolností, které existují jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele, usoudit, že výkon práva je v rozporu s dobrými mravy.⁹⁸ O takový případ by šlo např., pokud nájemce, který má nárok na bytovou náhradu, by svou bytovou potřebu uspokojil jinak. Jiným způsobem uspokojení své bytové potřeby může být nabytí vlastnického či nájemního vztahu k jinému bytu.

Ve smyslu soudní judikatury⁹⁹ může být výjimečně povinnost k vyklizení bytu, který je užíván bez právního důvodu, vázána na zajištění bytové náhrady, i když nájemci, který má byt vyklidit bytová náhrada podle práva nepřísluší. Půjde zejména o situaci, kdy nájemce takto vyklizovaného

⁹⁸ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 21. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1660/99

⁹⁹ Např. rozsudek NS ČR ze dne 29. 6. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2402/2009

bytu dlouhodobě žije v přesvědčení, že mu svědčí platný titul k bydlení. Bytovou náhradu však nelze v žádném případě přiznat, pokud nájemce užívá byt po skončení nájmu sjednaného na dobu určitou.

Dalším případem zajištění bytové náhrady, nad rámec zákona by mohlo být užívání bytu bývalým nájemcem na základě neodvozeného práva (např. vlastnického), které mu zaniklo. Pro tento případ je soudní judikatura ustálena v názoru, že pokud je podána žaloba na vyklizení bytu a bývalý nájemce užíval byt na základě neodvozeného práva, které již zaniklo, je třeba vyklizení vázat na zajištění bytové náhrady za analogického použití § 712 občanského zákoníku, a to i pro případ, bylo-li zaniklé právo užívat byt odvozováno z rodiněprávního vztahu.¹⁰⁰ Soud je povinen rozhodnout o bytové náhradě i bez návrhu. Pronajímatel, coby žalobce by mohl v takovémto řízení uspět bez zajištění bytové náhrady nájemci jen tehdy, pokud by prokázal, že její poskytnutí by v dané věci bylo v rozporu s dobrými mravy.

Ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku se uplatní i v případech, kdy bylo pravomocně rozhodnuto o povinnosti nájemce vyklidit byt, a tato povinnost byla podmíněna zajištěním bytové náhrady. Půjde o případy, kdy v poměrech nájemce nastal takový stav, který věcně zpochybňuje, aby vyklizení bytu bylo podmiňováno bytovou náhradou.¹⁰¹

4.6. Právo na bydlení

Právo na bydlení je upraveno v § 712a občanského zákoníku tak, že v období mezi skončením nájemního vztahu a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.

¹⁰⁰ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5214/2008

¹⁰¹ Srov. rozsudek NS ČR ze dne 20.2.2002, sp. zn. 26 Cdo 833/2000

Toto ustanovení reguluje obsah práva na bydlení, které spočívá v tom, že bývalý nájemce není povinen byt vyklidit, ačkoliv mu nájemní vztah již zanikl. Bývalý nájemce tedy užívá byt v mezích práva na bydlení.

Obsah tohoto práva na bydlení se odvozuje od předchozího nájemního vztahu. Bývalému nájemci však nesvědčí veškerá práva, která v souvislosti s nájemním vztahem měl. Především mu nebudou svědčit dispoziční práva ohledně bytu.¹⁰² Bývalý nájemce a osoby spolubydlící mohou byt užívat, avšak pouze do ukončení lhůty k vyklizení bytu. Nájemci, který užívá byt na základě práva na bydlení, již není dána možnost, aby uzavřel s jinou osobou dohodu o výměně bytu či smlouvu o jeho podnájmu. Rovněž zemře-li nájemce nebo opustí-li společnou domácnost, nevzniká ostatním osobám užívajícím byt nájemní právo k bytu v důsledku jeho přechodu. Stejně tak v případě sňatku nájemce nevzniká společný nájem bytu manžely. Uvedené závěry mají svou logiku, neboť bývalému nájemci nemohou svědčit stejná práva, jaká jsou nájemcům zákonem svěřena v případě nájmu bytu.

Otázkou je dále jaké nájemné by měl bývalý nájemce hradit, pokud byt užívá na základě práva na bydlení. Tato otázka byla řešena i Nejvyšším soudem, který závazně rozhodl,¹⁰³ že bývalý nájemce by měl hradit za takovéto užívání bytu stejnou výši nájemného jako za trvání nájemního vztahu, neboť na užívání bytu na základě práva na bydlení se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku vztahující se k nájmu bytu a výše úhrady nájemného mezi tato ustanovení patří. Pokud tedy nájemce hradil v období nájemního vztahu regulované nájemné, bude i nadále v případě užívání bytu na základě práva na bydlení hradit po tuto dobu regulované nájemné. Pronajímatel tak nemůže rozdíl mezi tržním a regulovaným nájemným po bývalém nájemci požadovat ani z titulu užívání bytu bez právního důvodu.

¹⁰² Dejlová H., Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C. H. Beck, Praha, 2005, str. 69

¹⁰³ Rozsudek NS ČR ze dne 24. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001

Jiná situace však nastane, pokud pronajímatel zajistí bývalému nájemci bytovou náhradu, která bude v souladu se zákonnými podmínkami a bývalý nájemce přesto byt ve lhůtě nevyklidí. Ke dni marného uplynutí lhůty k vyklizení bytu nájemce bude byt užívat již bez právního titulu, neboť právo na bydlení zaniklo. V tomto případě bude od okamžiku uplynutí lhůty k vyklizení ke dni faktického vyklizení náležet pronajímateli nájemné ve výši tržního nájemného, neboť bývalý nájemce již byt užívá bez právního důvodu. Nelze připustit výklad, podle kterého až do okamžiku přijetí rozhodnutí exekučního soudu o provedení výkonu rozhodnutí, by dopadalo na vztah mezi bývalým nájemcem a pronajímatelem ustanovení upravující právo na bydlení. Takový výklad by totiž nešetřil ani podstatu a smysl vlastnického práva a ve svém důsledku by představoval značné omezení vlastnického práva. Přičemž při omezení vlastnického práva je nutné zkoumat, a to s ohledem na jeho ústavně garantovanou ochranu, zda toto omezení je ještě ústavní či zda se jedná o nepřípustné porušení tohoto práva. Omezovat vlastnické právo lze pouze na základě zákona, toto omezení musí sledovat legitimní cíl a musí být zachován vztah proporcionality.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 9. 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05

5. Novela občanského zákoníku ve vztahu k nájmu bytu a jeho zániku

Tato práce je zpracována v době, kdy doposud nenabyl účinnosti návrh zákona, kterým se mění občanský zákoník (tzv. technická novela), je proto odrazem současného právního stavu. Domnívám se však, že je nutností, se zmínit i o připravovaném návrhu novely, neboť se podstatným způsobem dotýká některých institutů, jež jsou obsahem této práce. Právě otázky týkající se budoucí úpravy nájmu bytu, včetně jeho zániku a bytových náhrad, budou rozpracovány v této kapitole.

Autorem návrhu novely občanského zákoníku je vláda ČR a Poslanecké sněmovně byl tento návrh předložen dne 24. 11. 2010. První čtení proběhlo dne 8. 12. 2010, ve druhém čtení návrh zákona prošel obecnou i podrobnou rozpravou dne 4. 2. 2011 a na třetím čtení, které proběhlo dne 11. 2. 2011, byl návrh zákona schválen a následně postoupen Senátu.

Návrh novely má za cíl především posílit postavení pronajímatele v jeho dispozičním nakládání se svým majetkem a dále směřovat k narovnání vztahů nájemců a pronajímatelů větším rozšířením smluvní volnosti, to vše při současném zachování nezbytné ochrany nájemce.¹⁰⁵

Změny v celkovém pojetí soukromoprávních vztahů lze očekávat až přijetím úplné rekodifikace občanského zákoníku. Je ovšem žádoucí ještě před touto změnou provést úpravu, která vyrovnává dosud nerovné postavení pronajímatele a nájemce bytu, a to zejména z hlediska přístupu k jednotlivým právním institutům, např. zánik nájmu, bytové náhrady. Je také nutné zareagovat na právě končící možnost jednostranně zvýšit nájemné a posílit právní jistotu nájemců i pronajímatelů při sjednávání výše nájemného a v neposlední řadě je nutné respektovat autonomii vůle stran

¹⁰⁵ Důvodová zpráva k návrhu novely občanského zákoníku, sněmovní tisk č. 188
www.psp.cz

s tím, že na straně jedné je nutno šetřit podstatu vlastnického práva a na straně druhé poskytnout nezbytnou jistotu nájemci při uspokojování jeho potřeby bydlení. Připravovaná novela občanského zákoníku se snaží právě tyto zmíněné oblasti řešit.

Svůj další výklad bych rozdělila do jednotlivých bodů, které by se vázaly k institutům nájmu bytu dotčených novelou.

a) Vznik nájemního vztahu

Úvodní ustanovení zvláštní úpravy nájmu bytu budou i nadále obsahovat prohlášení o ochraně nájemce. Vznik nájmu bytu nezaznamená změn, nadále bude možné sjednat nájem na dobu určitou i neurčitou, ale i na dobu výkonu určité práce nájemce.

Navrhuje se zrušení druhé části zákona č. 102/1992 Sb. upravující služební byty a byty zvláštního určení. Tento právní předpis je využíván v současnosti minimálně, neboť neodpovídá současnému vývoji společenských vztahů.¹⁰⁶ Zůstane však zachována účast obcí při zajišťování bytové náhrady. S ohledem na možnost vymezení doby nájmu právní skutečností, kterou bude výkon určité práce nájemce, se domnívám, že není potřeba další existence institutu služebních bytů.

Definice bytů zvláštního určení bude napříště obsažena již v občanském zákoníku (§ 685).

b) Práva a povinnosti smluvních stran vyplývajících z nájmu bytu

Budou upravena jako dispozitivní některá ustanovení týkající se tzv. kauce, neboť v současné právní úpravě dochází k rozporům, zda je možné se od dané právní úpravy odchýlit dohodou.

Jelikož může pronajímatel předat do nájmu byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, bude nutné odstranit rozpory ohledně způsobu náhrady nákladů nájemci, který provádí opravy na takovémto bytě. Současná právní úprava tyto záležitosti neřeší. Navrhuje se tedy

¹⁰⁶ Důvodová zpráva k návrhu novely občanského zákoníku, sněmovní tisk č. 188
www.psp.cz

stávající úpravu rozšířit o požadavek dohody nájemce a pronajímatele, která by řešila především způsob náhrady nákladů nájemci na provedených úpravách, tak aby případné nároky nájemce nemusely být řešeny soudem v určovacích žalobách.

Bude upřesněna stávající oznamovací povinnost nájemce o změně počtu osob v rozsahu sdělovaných skutečností. Především půjde o vymezení identity osob – jméno, příjmení, datum narození. V případě nesplnění této oznamovací povinnosti v dané lhůtě (bez zbytečného odkladu, nejdéle 2 měsíce od nastalé změny) půjde o hrubé porušení povinnosti nájemce. Oznamovací povinnost je nově vztažena i na případy dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě. Nově se zavádí právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil pouze určitý počet lidí, který je přiměřený k velikosti bytu. Navíc bude potřeba písemného souhlasu pronajímatele s přijetím dalších osob do bytu, s výjimkou osob blízkých.

Pokud jde o otázku výše nájemného, tato bude pro příště upravena tak, že pokud nedojde ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného, nesdělí-li nájemce, že s takto zvýšeným nájemným souhlasí, může se obrátit na soud, aby určil výši nájemného. Lze předpokládat, že tímto způsobem bude docházet jak ke zvyšování, tak i ke snižování výše nájemného. Tato úprava navazuje na zákon o jednostranném zvyšování nájemného s tím, že nájemce i pronajímatel budou mít právo domáhat se určení výše obvyklého nájemného u soudu. Domnívám se, že takováto úprava je žádoucí, především v této době, kdy skončila regulace nájemného ve většině měst a obcí (úplný konec regulace nájemného bude k 31. 12. 2012), neboť bude nutné narovnat vztahy v bytech s tzv. regulovaným nájemným, tak aby nájemné v těchto bytech odpovídalo místním poměrům.

Institut výměny bytu bude i nadále zachován, avšak výrazně se posílí dispozitivní oprávnění pronajímatele. Výměna tak bude nadále možná pouze na základě dobrovolné dohody všech zúčastněných stran.

c) Přejít nájem

Nová úprava přechodu nájmu výrazně posiluje dispozice pronajímatele. Nájem přechází automaticky na v zákoně vyjmenované nejbližší příbuzné včetně vnuků, kteří žili v den smrti ve společné domácnosti s nájemcem v bytě a nemají vlastní byt. Na jiné osoby, za splnění podmínek shora uvedených, může nájem přejít pouze, pokud s jejich bydlením v bytě pronajímatel vyjádřil písemný souhlas. Doba nájmu po přechodu bude omezena přímo ze zákona na dva roky, samozřejmě pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Omezení doby nájmu na dva roky by neplatilo v případě osob starších 70 let či osob nezletilých. Omezení práva přechodu nájmu na dobu určitou je jistě pozitivním řešením pro pronajímatele, na druhou stranu zákon chrání pro tento případ i nájemce, a to tzv. sociální klauzulí, což je zcela v pořádku, neboť se jedná o skupinu nájemců, které mohou být s ohledem na svůj věk, příp. i zdravotní stav znevýhodněny.

Institutu přechodu nájmu nebude napříště možné použít v případě trvalého opuštění společné domácnosti. Domnívám se, že tato úprava je opět pozitivní ve vztahu k pronajímateli, neboť opuštění domácnosti je subjektivní záležitostí nájemce a nemělo by mít vliv na omezení vlastnického práva pronajímatele. Následky svého rozhodnutí by tedy měly jít za samotným nájemcem a pouze tento nájemce by měl posoudit, jaké následky bude tento akt znamenat pro osoby, které s ním bydlí.

d) Zánik nájmu bytu

Jelikož téma mé práce je zánik nájmu bytu, změny tohoto institutu obsažené v návrhu novely bych specifikovala podrobněji.

Novela rozšiřuje možnosti zániku nájmu bytu, ke kterému dochází jednak na základě právních skutečností uvedených již v současné právní úpravě, tj. písemná dohoda a výpověď, o zánik nájmu bytu způsobem uvedeným v této novele. Zvláštní způsob zániku nájmu bytu je upraven v ustanoveních o přechodu nájmu, kdy nájem po jeho přechodu zaniká po

dvou letech od okamžiku přechodu nájmu, blížeji uvedeno ad c) této kapitoly.

Dalším způsobem zániku nájmu bytu upraveným v občanském zákoníku je speciální úprava týkající se nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu určité práce. Osoba blízká, která bude užívat byt po smrti nájemce, jenž měl nájem sjednaný na dobu výkonu své práce, bude mít právo v tomto bytě bydlet. Pokud by ji však pronajímatel vyzval, aby byt vyklidila, musí tak v zákonem určené době učinit. V případě smrti nájemce, ke které došlo v souvislosti s výkonem této práce, nebude však osoba blízká povinna byt vyklidit, dokud jí pronajímatel nezajistí bytovou náhradu. Povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu pro osobu blízkou však zanikne po uplynutí zákonem stanovené doby (2 roky). Původní vládní návrh počítal, že nájem bytu sjednaný na dobu výkonu určité práce nájemce skončí, jakmile nájemce přestane tyto práce bez vážných důvodů vykonávat. Zřejmě z důvodu větší ochrany určité skupiny nájemců byl pozměňovacím návrhem ústavně právního výboru vložen nový novelizační bod, který prodlužuje skončení tohoto typu nájmu bytu o 2 roky, jestliže na straně nájemce existují určité vážné důvody spočívající v jeho věku či zdravotním stavu.

Obdobně by byl upraven i způsob zániku nájmu bytu zvláštního určení. K zániku nájmu by došlo až okamžikem uplynutí zákonem stanovené doby k zajištění bytové náhrady.

Samozřejmě, obecné důvody zániku nájmu bytu budou existovat i do budoucna, neboť novela v této části občanský zákoník neupravuje. Nájem bytu tak může zaniknout zejména uplynutím doby, na kterou byl sjednán, odstoupením od smlouvy, splnutím, narovnáním apod.

Novela dále upravuje prolongaci nájmu bytu, která bude možná pouze v případě, že se na ní pronajímatel a nájemce dohodnou.

Stejně jako doposud bude pronajímatel moci vypovědět nájem bytu pouze z důvodů stanovených v zákoně. Vypovědní důvody v případě výpovědi bez přivolení soudu se nemění, pouze v případě výpovědního

důvodu uvedeného v § 711 odst. 2, písm. e) občanského zákoníku byla zařazena opět sociální klauzule, která chrání osoby starší 70 let. Mezi povinné náležitosti výpovědi nebude již patřit závazek pronajímatele poskytnout bytovou náhradu. Je to logické, neboť nárok na bytovou náhradu vyplývá přímo ze zákona.

Výpovědní důvody v případě výpovědi z nájmu bytu, ke kterým musí přivolit soud, se mění vypuštěním výpovědního důvodu uvedeného v § 711a odst. 1 písm. b). Tato úprava navazuje na nové pojetí služebního bytu. Změnou nepochybně bude i možnost soudu, v rámci rozhodování o přivolení k výpovědi, rozhodnout o datu skončení nájmu, resp. o délce výpovědní lhůty a zároveň rozhodnout o povinnosti byt vyklidit. Tato nově zaváděna možnost soudu bude pro praxi jistě přínosem, neboť v rámci tohoto rozhodování bude mít pronajímatel titul k vyklizení bytu a nebude již muset samostatně žalovat na vyklizení bytu. Novela dále navrhuje upravit pro tyto případy počátek běhu výpovědní lhůty, a to k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku o přivolení k výpovědi. Tato úprava je zcela v souladu se současnou judikaturou.

e) Bytové náhrady

Pod obecný pojem bytové náhrady bude zařazeno i přístřeší, přičemž nově bude vymezena doba, na kterou je nezbytné přístřeší poskytnout (nejdéle 6 měsíců). Takováto úprava je reakcí na skutečnost, že v případě výpovědi z nájmu bez přivolení soudu je jedinou bytovou náhradou ze zákona přístřeší. V této části novela vychází z platné judikatury Nejvyššího soudu, která přístřeší zařazuje jako bytovou náhradu svého druhu k náhradnímu bytu a náhradnímu ubytování.

Novela dále ruší moderační možnost soudu rozhodovat v případě výpovědi bez přivolení soudu o vyšší formě bytové náhrady než přístřeší. Tento krok je logický a zcela v zájmu pronajímatele, neboť nevidím důvod, proč by se nájemci, který se chová asociálně k pronajímateli, měla přiznávat jiná, výhodnější, bytová náhrada než přístřeší.

Nově by byl rovněž upraven nárok na bytovou náhradu v případě bytu zvláštního určení a bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu určité práce. Osoby, které by tyto byty užívali, by měli nárok na bytovou náhradu, za současného splnění podmínek stanovených v zákoně. Povinnost pronajímatele zajistit tuto bytovou náhradu by zanikla po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu manželství. V případě bytu zvláštního určení zánik povinnosti zajištění bytové náhrady nenastane, pokud tento byt užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku 70 let. Opět se jedná o ustanovení, které posiluje pozici pronajímatele při dispozici s jeho vlastnictvím a zároveň poskytuje ochranu nájemci tzv. sociální klauzulí.

Troufám si tvrdit, že takto připravená novela občanského zákoníku, byť pouze technického rázu, bude jistě pozitivní ve vztahu jak k pronajímateli, kdy bude posilovat jeho dispoziční oprávnění, tak i ve vztahu k nájemci, kdy tzv. sociální klauzule bude chránit určitou „znevýhodněnou“ skupinu těchto nájemců.

Jak již bylo uvedeno výše, předchází tato novela novému kodexu občanského zákoníku a právě proto je formulována tak, aby na ni mohl nový kodex plynule navázat, z tohoto důvodu ji lze také považovat za první krok směrem k novému kodexu.

Navrhovaná novela je zároveň připravovaná tak, aby obstála též v dlouhodobém horizontu, tedy v případě ohrožení či oddálení přijetí nového kodexu.¹⁰⁷

Účinnosti by měla připravovaná novela nabýt prvním dnem šestého kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení, avšak s výjimkou ustanovení týkajícího se sjednávání nájemného (§ 696 odst. 2 až odst. 5), které by mělo nabýt účinnosti dnem vyhlášení.

¹⁰⁷ Důvodová zpráva k návrhu novely občanského zákoníku, sněmovní tisk č. 188
www.psp.cz

6. Závěr

Cílem této práce bylo zpřehlednit, jakož i uvést do jednotlivých souvislostí a zároveň i poskytnout ucelený náhled na jednu z dosti významných oblastí občanského práva, a to zánik nájmu bytu.

Problematika tohoto tématu je velmi rozsáhlá a zahrnuje dosti širokou škálu právních problémů. Některé z nich se snaží právní úprava postupně odstraňovat, zejména snahou o nastolení rovnováhy mezi jednotlivými subjekty nájemního vztahu, jakož i odstraněním mezer a nedostatků v jednotlivých, zákonných ustanovení, které připouští různé výklady těchto ustanovení.

Poměrně zásadním způsobem došlo ke změně institutů zániku nájmu bytu přijetím zákona č. 107/2006 Sb., který výrazně posílil postavení pronajímatele vůči nájemci a nájemní vztah se stal právním vztahem vyváženějším. Jak však ukázala právní praxe, zákon neodstranil zdaleka všechny nedostatky právní úpravy. Jelikož od přijetí tohoto zákona již uplynula poměrně dlouhá doba, vystupují do popředí tyto nedostatky stále častěji, a to i s ohledem na skutečnost končící deregulace nájemného.

Dalším krokem směrem k větší liberalizaci nájemních vztahů v oblasti nájmu bytu by měla být tzv. technická novela občanského zákoníku, jejímž cílem by mělo být rozšíření uplatnění autonomie vůle stran v nájemním vztahu, odstraněním a upravením některých institutů, které omezují dispoziční oprávnění pronajímatele. Jedná se tak například o úpravu přechodu nájmu, která výrazně posiluje dispozice pronajímatele. Nájem tak bude stejně jako doposud přecházet automaticky na zákonem stanovené příbuzné, samozřejmě za podmínky splnění dalších zákonných podmínek. Současně bude nově stanovena doba nájmu na dva roky po přechodu nájmu, samozřejmě pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Tímto ustanovením je tak upraven i zvláštní způsob zániku nájmu bytu. Přechod nájmu však již nebude umožněn v případě trvalého opuštění

společné domácnosti nájemcem, neboť současná právní úprava v této oblasti je v rozporu s chápáním dispozičního oprávnění pronajímatele. Další významnou změnou, která posílí postavení pronajímatele, bude možnost soudu v rámci rozhodování o přivolení k výpovědi rozhodnout o povinnosti byt vyklidit. Tím dojde i ke zkrácení doby, v níž pronajímatel musel samostatně žalovat nájemce na vyklizení bytu, pokud tento byt nevyklidil dobrovolně. V neposlední řadě novela příznivě řeší, ve vztahu k pronajímateli, přidělování bytových náhrad tak, že ruší moderační možnost soudu rozhodovat v případě výpovědi bez přivolení soudu o vyšší formě bytové náhrady než přístřeší (viz bod 5). Výčet změn posilujících postavení pronajímatele jsou v této části uvedeny pouze demonstrativně, bližší specifikace je uvedena v kapitole 5. této práce.

Naléhavost přijetí této novely je dána především potřebou liberalizovat nájemní vztahy a zároveň vyřešit situaci po skončení účinnosti části první zákona o jednostranném zvyšování nájemného, to vše ještě před přijetím nového kodexu občanského práva, který by měl na ni následně navázat.

Nadále však nebudou řešeny problémy, které dle mého názoru mají dosti zásadní význam. Jedná se především např. o skutečnosti, že jednotlivé výpovědní důvody jsou zákonem stanoveny dost obecně a někdy i neurčitě, tudíž umožňují mnohdy různé výklady. Soudní praxe tak musí zákonná znění svým výkladem dotvářet. Tato situace není zcela vhodnou, neboť soudní judikatura, aby se ustálila na jednotném výkladu, tak může činit poměrně dlouhou dobu, což jistě nepřispívá k právní jistotě účastníků nájemních vztahů. Již z tohoto hlediska by mělo být v budoucnu velmi důležité precizně formulovat a stanovit skutkové podstaty jednotlivých výpovědních důvodů (viz bod 3.7.1. a 3.7.3.). V souvislosti s touto otázkou zřejmě bude i důležité zaměřit se na celkovou revizi výpovědních důvodů. Mám tím na mysli přehodnocení některých výpovědních důvodů, jež se v současné době mohou jevit nadbytečnými (viz bod 3.6.3., 3.6.4. a 3.6.5.).

V neposlední řadě je nutné zmínit i problém právní nejistoty u stanovení lhůt v případě povinnosti pronajímatele využít vyklizovaný byt ke sledovanému účelu (viz bod 3.8.).

Závěrem lze konstatovat, že současná právní úprava zániku nájmu bytu, i přes některé výše uvedené nedostatky, je právní úpravou kvalitní, neboť postupnými zákonnými změnami přibližuje právní postavení pronajímatele a nájemce a posiluje tak odpovědnost nájemce za jeho chování, jakož i větší volnost v dispozičním oprávnění pronajímatele.

7. Summary

This thesis deals with a relatively vast, and I can say, in some situations even a difficult juridical institute of civil law, namely the tenancy contract expiration.

My work is based on the compilation method and its main aim is to point out the most important aspects of this issue, to get acquainted with this topic and, last but not least, to clarify separate institutes of tenancy contract expiration and other notions regarding this, everything based on the law construction, conclusions of law theory as well as the conclusions of court jurisdiction, which co-creates the legal text.

The introduction of this thesis is dedicated to the tenancy contract institute, which can be regarded as the most common residence legal cause. The right to residence as meeting the basic human need is not included in the basic social rights in the Bill of Rights, only housing inviolability is mentioned here. However, the protection of this right can be found in many international treaties by which the Czech Republic is bound through their ratification. I could mention, for example, the Human Rights Protection Convention, which in its article nr. 8 ensures to everybody, inter alia, that their residence should be attended. Furthermore, it is necessary to mention the European Social Charter, which explicitly embeds the right to residence. Through the ratification of these treaties, the right to residence was also embedded in the Czech system of law. During the protection of this right, the state has undoubtedly a significant role, as it is responsible that every citizen should have the possibility to dwell and live in reasonable living conditions.

A tenancy contract is the most common cause establishing the right to residence. A discourse concerning this institute is dealt with in the first chapter of my thesis, such as the clarification of the notion flat (residence, dwelling), as well as other institutes from which a tenancy contract may

arise. The tenancy contract, which serves to meet and ensure one of the basic human needs, the need of residence, is in our system of law created as the protected tenancy. This protection consists namely in the fact that the lessor (landlord) is by law restricted in the enforcement of their property right to the tenancy, particularly relating to the tenancy expiration, as well as in the obligation to ensure the housing replacement.

Namely the tenancy expiration is the key point of this work. In the following chapters, common ways leading to tenancy expiration are stated, resulting from general tenancy provisions, such as tenancy transmission (transformation), tenant's death, confusion, settlement, avoidance (recision) of the contract, but also other special ways of tenancy expiration, particularly a tenancy cessation agreement, expiration of a period or an abrogation (eviction) both from the part of the lessor or the tenant. Just in the last mentioned institute, by lessor's abrogation, the tenancy protection is apparent, as the lessor can abrogate tenancy only for the reasons stated in the law. In relation to the lessor's possibility to abrogate the tenant, also Act 107/2006 Sb. is mentioned here regarding a one-side tenancy rent increase, as well as the alternation of Act 401/1964 Sb of Civil Code as amended by later provisions (further only Act 107/2006 Sb), on the basis of which significant changes concerning the tenancy abrogations have occurred and according to which a lessor's position has been strengthened, who can now abrogate the tenant without a court approval, obviously while legal conditions are fulfilled.

The other part of this chapter adjusting the tenancy expiration is the division of abrogations into individual abrogation reasons, their practical impact, as well as their evaluation and a possible outline of a future arrangement. Finally, also sanctions against the lessor are mentioned in this chapter in case they misuse the abrogation purpose.

In relation to the tenancy expiration, particularly through an abrogation, the issue of housing replacement is also dealt with, as the

problem of abrogations from the lessor's part and housing replacement are closely connected. Housing replacements are the content of the next chapter. In frame of this chapter also the topic in process is mentioned here, namely the obligation of dismantlement by the tenant, as well as another important institute, the right to residence.

The content of the last chapter is the proposal of a new Civil Code arrangement, so called technical amendment, including its evaluation, as I mean that it significantly relates with the institutes that are contained in this thesis, particularly tenancy expiration and housing replacements.

This work was elaborated according to the enactment valid to 28th February 2011, thus before the the technical amendment of the Civil Code comes in force. I have mentioned its impact on the current legal regulation in chapter 5. It is elaborated on the basis of the system of law, particularly the Civil Code, expert legal publications, professional articles, Internet sources as well as court jurisdiction.

8. Seznam použitých pramenů

Právní předpisy:

Ústavní zákon č. 1/1993, Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh novely občanského zákoníku (technická novela) a důvodová zpráva.

Monografie a knižní díla:

Křeček, S., Hrubý, J. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2007.

Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005.

Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2002.

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 2. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2000.

Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné (2), 5. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.

Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006.

Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník, komentář, I. a II. díl, 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.

Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde Praha, a.s., 2008.

Články a časopisecká díla:

Balousová, M.: Čtyři roky výpovědí „bez přivolení soudu“, Bulletin advokacie, 2010, č. 4.

Šimková, P.: Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu, Bulletin advokacie, 2008, č. 9.

Selucká, M.: Zásadní novelizace nájmu bytu, Jurisprudence, 2006, č. 5.

Dvořáková, Záborská, J.: Praktické otázky nájmu bytu v současné judikatuře, Právní fórum, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2008, č. 10.

Chalupa, L.: Některé otázky nájmu bytu u manželů, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., Právní fórum, 2008, č. 10.

Selucká, M.: Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, Právní fórum, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2008, č. 10.

Vlasák, M.: K zániku nájmu bytu, Právní fórum, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, č. 1.

Chalupa, L.: K výpovědi z nájmu bytu pro neužívání bytu a dva byty, Právní rádce, 2006, č. 1.

Nejvyšší soud ČR: Žaloba na vyklizení bytu nebo nemovitosti sloužící k bydlení a dobré mravy, Právní rozhledy, Praha: C. H. Beck, 2010, č. 1.

Palkovský, A.: Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ, Právní rozhledy, Praha: C. H. Beck, 2010, č. 5.

Pavliš, T.: K výkladu § 711 ObčZ, Právní rozhledy, Praha: C. H. Beck, 2010, č. 18.

Telec, I.: Poctivost a důvěra, dobrá víra, dobré mravy, veřejná morálka a veřejný pořádek, Právní rozhledy, Praha: C. H. Beck, 2011, č. 1.

Lužná, R.: Výpověď z nájmu bytu, Právo a rodina, 2008, č. 10.

Judikatura:

- čerpána z programu ASPI

Nález ÚS ČR ze dne 16.2.1995, sp. zn. III. ÚS 114/94

Nález ÚS ČR ze dne 7.9.2005, sp. zn. IV.ÚS 113/05

Nález ÚS ČR ze dne 2.4.2008, sp. zn. I ÚS 2219/07

Rozsudek NS ČR ze dne 8.4.1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97

Rozsudek NS ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97

Rozsudek NS ČR ze dne 17.7.1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97

Rozsudek NS ČR ze dne 12.11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97

Rozsudek NS ČR ze dne 22.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96

Rozsudek NS ČR ze dne 31.3.1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98

Rozsudek NS ČR ze dne 22.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97

Rozsudek NS ČR ze dne 27.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1401/97

Rozsudek NS ČR ze dne 27.12.1999, sp. zn. 26 Cdo 457/98

Rozsudek NS ČR ze dne 29.2.2000, sp. zn. 20 Cdo 2267/99

Rozsudek NS ČR ze dne 28.6.2000, sp. zn. 23 Cdo 2060/98
Rozsudek NS ČR ze dne 29.6.2000, sp. zn. 21 Cdo1880/99
Rozsudek NS ČR ze dne 11.10.2000, sp. zn. 26 Cdo 2471/99
Rozsudek NS ČR ze dne 15.2.2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000
Rozsudek NS ČR ze dne 14.3.2001, sp. zn. 467/2000
Rozsudek NS ČR ze dne 21.3.2001, sp. zn. 26 Cdo 1660/99
Rozsudek NS ČR ze dne 30.5.2001, sp. zn. 26 Cdo 2396/2000
Rozsudek NS ČR ze dne 20.2.2002, sp. zn. 26 Cdo 833/2000
Rozsudek NS ČR ze dne 24.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001
Rozsudek NS ČR ze dne 20.2.2002, sp. zn. 26 Cdo 833/2000
Rozsudek NS ČR ze dne 24.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001
Rozsudek NS ČR ze dne 6.2.2003, sp. zn. 26 Cdo 585/02
Rozsudek NS ČR ze dne 19.2.2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001
Rozsudek NS ČR ze dne 14.5.2003, sp. zn. 26 Cdo 885/2003
Rozsudek NS ČR ze dne 27.11.2003, sp. zn. 30 Cdo 664/2002
Rozsudek NS ČR ze dne 25.5.2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003
Rozsudek NS ČR ze dne 26.8.2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/ 2003
Rozsudek NS ČR ze dne 7.3.2005, sp. zn. 26 Cdo 2571/2004
Rozsudek NS ČR ze dne 12.1.2006, sp. zn. 26 Cdo813/2005
Rozsudek NS ČR ze dne 25.1.2006, sp. zn. 26 Cdo 2446/2004
Rozsudek NS ČR ze dne 22.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005
Rozsudek NS ČR ze dne 26.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
Rozsudek NS ČR ze dne 13.12.2006, sp. zn. 26 Cdo 130/2006
Rozsudek NS ČR ze dne 22.6.2007, sp. zn. 20 Cdo 1909/2006
Rozsudek NS ČR ze dne 30.6.2008, sp. zn. 26 Cdo 2622/2006
Rozsudek NS ČR ze dne 13.8.2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007
Rozsudek NS ČR ze dne 13.8.2008, sp.zn. 26 Cdo 778/2008
Rozsudek NS ČR ze dne 14.8.2008, sp. zn. 26 Cdo 3150/2006
Rozsudek NS ČR ze dne 26.1.2009, sp.zn. 26 Cdo 4858/2008
Stanovisko NS ČR ze dne 14.4.2009, sp. zn. Cpjn 6/2009

Rozsudek NS ČR ze dne 10.6.2009, sp. zn. 26 Cdo 2813/2007
Rozsudek NS ČR ze dne 10.11.2009, sp. zn. 26 Cdo 5214/2008
Usnesení NS ČR ze dne 17.12.2009, sp. zn. 20 Cdo 1742/2008
Rozsudek NS ČR ze dne 17.2.2010, sp. zn. 20 Cdo 1758/2008
Rozsudek NS ČR ze dne 16.3.2010, sp. zn. 26 Cdo 968/2009
Rozsudek NS ČR ze dne 27.4.2010, sp. zn. 26 Cdo 4131/2008
Rozsudek NS ČR ze dne 12.5.2010, sp. zn. Cdo 4111/2008
Rozsudek NS ČR ze dne 29.6.2010, sp. zn. 26 Cdo 2402/2009
Rozsudek NS ČR ze dne 25.8.2010, sp. zn. 26 Cdo 4032/2009
Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26.4.1994, sp. zn. 13 Co 194/94
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28.11.1997, sp. zn. 19
Co 690/97

Internetové zdroje:

www.mmr.cz

www.justice.cz

www.psp.cz

Seznam klíčových slov:

nájem bytu, výpověď, bytová náhrada

tenaty, abrogation, housing replacement